

## **Nota inspraak en overleg**

### 1 Inleiding

#### 1.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan “Cadier en Keer 2014” heeft, in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening Eijsden-Margraten 2013 in de periode van 10 april 2014 tot en met 21 mei 2014 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Margraten en was digitaal raadpleegbaar via [www.eijsden-marqraten.nl](http://www.eijsden-marqraten.nl). Op 13 mei 2014 heeft een inloopmiddag over het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden in gemeenschapshuis “t Keerhoes” te Cadier en Keer.

Tijdens de ter visielegging zijn 14 inspraakreacties ingediend. De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Alle ingekomen inspraakreacties zijn opgenomen in bijlage 1.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan diverse instanties toegezonden in het kader van overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Vijf instanties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid een overlegreactie in te dienen. Op de overlegreacties zal in deze nota worden ingegaan. Alle ontvangen reacties zijn opgenomen in bijlage 2.

#### 1.2 Opbouw nota

Deze nota heeft tot doel om de indieners van de inspraak- en vooroverlegreacties alsmede belangstellenden in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van de inspraak- en overlegreacties en het standpunt van de gemeente Eijsden-Margraten hierin. De nota maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan “Cadier en Keer 2014”.

De nota is zo opgebouwd dat alle ingekomen reacties zijn samengevat. Niet altijd wordt letterlijk geciteerd uit de ontvangen reactie, maar wordt volstaan met een beknopte, inhoudelijk wel zo volledig mogelijke, samenvatting van de relevante kern van de opmerkingen, die de diverse insprekers over een bepaald onderwerp kenbaar hebben gemaakt. Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen van de reacties, die niet nadrukkelijk zijn vermeld, niet in de beoordeling zijn betrokken. Bij de uiteindelijke beoordeling van de reacties is de volledige tekst van de reactie betrokken.

Per reactie is de beoordeling en afweging door alsmede de opvatting c.q. het standpunt van het college van burgemeester en wethouders weergegeven. Tevens is per reactie een conclusie geformuleerd.

## 2 Inspraak

Tijdens de inspraaktermijn zijn veertien inspraakreacties ingediend.

1. Dhr. Regtop, Clara Feystraat 12 inzake het bouwvlak voor het schoolgebouw gelegen aan de Groenstraat;
2. Heemkunde vereniging e.a., p/a Burg. Ronckersplein 4 Margraten inzake de bescherming van gemeentelijk erfgoed;
3. Aelmans, namens dhr. Heusschen, Rijksweg 67 inzake de uitbreiding van het bouwvlak op het adres Eckelraderweg 13;
4. Wijnands Beheer, Eckelraderweg 8 inzake de aanpassing van het bouwvlak op het adres Eckelraderweg 8;
5. Dhr. Boumans, Kerkstraat 142 inzake het toevoegen van een wooneenheid in het rijksmonument Kerkstraat 142;
6. Dhr. Vaassens, Rijksweg 86 inzake het toevoegen van een B&B aan Kerkstraat 125;
7. Dhr. Huijnen, Rijksweg 76 inzake het toevoegen van een woning aan de Eckelraderweg ongenummerd;
8. Aelmans, namens de familie Pustjens, Dorpsstraat 25 inzake het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' in 'wonen' Dorpsstraat 25;
9. Dhr. Geven, Vendelstraat 28 inzake het toevoegen van twee woningen aan de Kapelweg ongenummerd;
10. Familie Laumen e.a. p/a Burgemeester van Laarstraat 1 inzake de bouwmogelijkheden voor het adres Rijksweg 67;
11. Familie Florack, Wangraaf 2 inzake het aanpassen van het bijbouwvlak Wangraaf 2;
12. Familie Ackermans, Limburgerstraat 106 inzake het aanpassen van het bouwvlak Limburgerstraat 105;
13. Dhr. Vaassens, Rijksweg 86 inzake de ontwikkeling Kerkstraat 139;
14. Dhr. Florack, Dorpsstraat 39 inzake de mogelijkheid voor een zorgwoning Dorpsstraat 39

### 2.1 Inspraakreactie 1; ingekomen 24-04-2014: dhr. Regtop, Clara Feystraat 12

#### **Samenvatting inspraakreactie**

De mondelinge inspraakreactie wordt als volgt samengevat. Inspreker heeft aangegeven dat er een fout is opgenomen in de belijning van het bouwvlak ter plaatse van Groenstraat 17. Inspreker verzoekt om de planologisch juiste situatie op te nemen voor deze locatie.

#### **Reactie van het college**

Geconcludeerd kan worden dat de opmerking van inspreker correct is. Er bestaan geen bezwaren tegen het aanpassen van het bouwvlak. Derhalve wordt de belijning aangepast.

#### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt gevolgd en leidt tot aanpassing van het plan.

### 2.2 Inspraakreactie 2; ingekomen 19-05-2014; Heemkunde vereniging e.a., p/a Burg. Ronckersplein 4 Margraten

#### **Samenvatting inspraakreactie**

Betreft alle voormalige gemeentelijke monumenten. Verzoek om een signalerende en beschermende functie voor deze panden, inclusief een sloopverbod.

#### **Reactie van het college**

De erfgoedverordening wordt momenteel tegen het licht gehouden. Eventuele aanpassingen van de erfgoedverordening die leiden tot wijzigen van inzichten omtrent het erfgoed, bijvoorbeeld de signalering en de bescherming van bebouwd erfgoed, kunnen leiden tot aanpassing van onze bestemmingsplannen.

Gelet op de tijdsplanning van het mogelijk aanpassen van de erfgoedverordening in relatie tot de tijdsplanning van de bestemmingsplanprocedure, wordt op dit moment de inspraakreactie niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

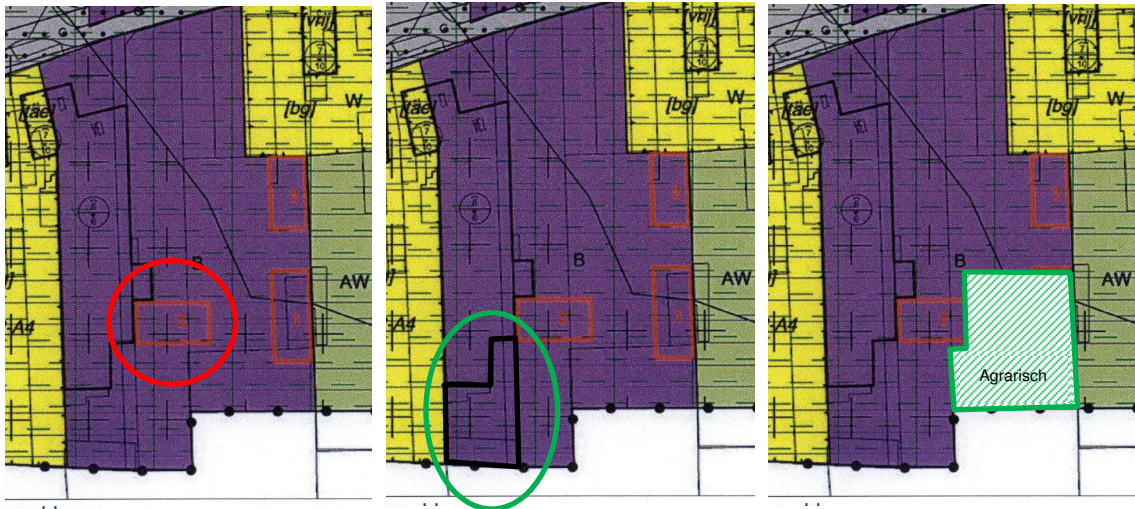
### Conclusie

De inspraakreactie wordt niet gevolgd en leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 2.3 Inspraakreactie 3; ingekomen 19-05-2014: Aelmans, namens dhr. Heusschen, Rijksweg 68 te Cadier en Keer.

### Samenvatting inspraakreactie

Betreft Eckelraderweg 13. Het bedrijf van inspreker is ruim 47 jaar gevestigd in Cadier en Keer. Inspreker verzoekt om beperkte uitbreiding van het bouwvlak vanwege de toegenomen vraag van klanten voor winterbanden, de mogelijkheid voor opslag van de winterbanden en de mogelijkheid voor het stallen van caravans. Inspreker wil deze activiteiten mogelijk maken door een opslagruimte voor winterbanden en een stallingsmogelijkheid voor caravans te creëren.



### Reactie van het college

De bestaande bebouwing wordt optimaal en volledig benut. In beginsel bestaat geen bezwaar tegen het verruimen van de bouw mogelijkheden, zeker in relatie tot de grootte van het perceel. De gevraagde loods (zie rode cirkel in plaatje 1) wordt ca. 135m<sup>2</sup> groot. Vanwege de bestaande doorzichten is de door inspreker gekozen locatie en richting ongewenst. Na overleg is de inspreker desgevraagd bereid om de uitbreiding te laten aansluiten op de bestaande bebouwing (zie de zwarte belijning in de groene cirkel in plaatje 2). Daardoor blijven de doorzichten bestaan. Het bouwvlak zal dienovereenkomstig worden aangepast. Ter compensatie van deze uitbreiding van de bebouwing mogelijkheden, is inspreker bereid om de bestemming van een ander gedeelte van het perceel in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik. Concreet betekent dat een gedeelte zal worden bestemd tot 'agrarisch' (zie gearceerd vlak in plaatje 3).

### Planschade

Vanwege de voorgenomen wijziging, dient inspreker voorafgaand aan de wijziging een planschadeovereenkomst te ondertekenen. Zonder de aanwezigheid van een ondertekende planschadeovereenkomst kan de voorgenomen wijziging niet worden meegenomen in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan.

### Conclusie

De inspraakreactie wordt gevolgd en leidt tot aanpassing van het plan.

2.4 Inspraakreactie 4; ingekomen 20-05-2014 : Wijnands Beheer en Belegging B.V.,  
Eckelraderweg 8

**Samenvatting inspraakreactie**

Betreft Eckelraderweg 8. Inspreker verzoekt om aanpassing van het bouwvlak, vanwege de wens om ter plekke een bedrijvenverzamelgebouw te realiseren. Gelet op de gewenste bouwvorm van dit gebouw, wordt verzocht om het bestaande bouwvlak (zie linkerplaatje) rechthoekig te maken (zie rode lijn in rechter plaatje). Het reeds aanwezige bouwvlak is gebaseerd op een bouwwerk dat hier vroeger aanwezig was.



**Reactie van het college**

Inspreker beschikt over de vergunning voor herbouw van de loods die hier voorheen heeft gestaan. Het aanwezige bouwvlak is gebaseerd op die voormalige loods. Inspreker wil nu ter plekke een bedrijvenverzamelgebouw realiseren. Er bestaat geen bezwaar tegen de aanwezigheid van een bedrijfsverzamelgebouw op dit perceel. Door de vorm van het gewenste gebouw wordt het gebouw buiten het bestaande bouwvlak geprojecteerd. De overschrijding van het bouwvlak is relatief gering en heeft weinig impact op de omgeving. Er bestaat dan ook geen bezwaar tegen de vorm van het bedrijvenverzamelgebouw. Het bestaande bouwvlak zal worden aangepast overeenkomstig de wens van de inspreker.

*Planschade*

Vanwege de voorgenomen wijziging, dient inspreker voorafgaand aan de wijziging een planschadeovereenkomst te ondertekenen. Zonder de aanwezigheid van een ondertekende planschadeovereenkomst kan de voorgenomen wijziging niet worden meegenomen in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan.

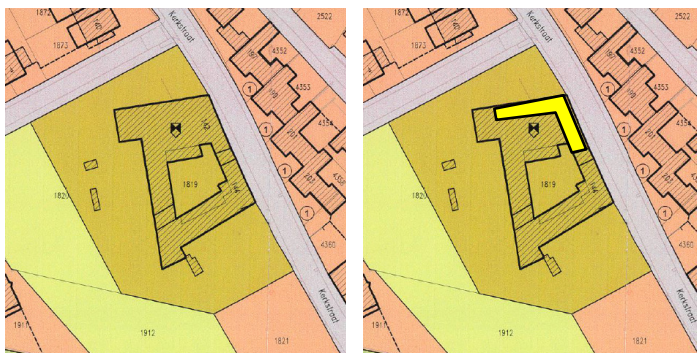
**Conclusie**

De inspraakreactie wordt gevolgd en leidt tot aanpassing van het plan.

2.5 Inspraakreactie 5; ingekomen 21-05-2014: dhr. Boumans, Kerkstraat 142.

### Samenvatting inspraakreactie

Betreft Kerkstraat 142. Verzoek om één woning toe te voegen. Het omvangrijke pand betreft een rijksmonument. Inspreker heeft een agrarisch bedrijf, dat hij in beperkte vorm wil voortzetten. Hij wil een gedeelte van de boerderij in eigendom overdragen aan zijn zoon, die – in de bestaande bebouwing (zie gele vlak in plaatje 2) – een woning met bijgebouwen wil realiseren.



### Reactie van het college

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit verzoek, zal de bestemming gedeeltelijk moeten worden gewijzigd in 'Wonen'.

Volkshuisvestelijk kan het volgende worden opgemerkt : het toevoegen van een extra wooneenheid is op basis van provinciaal beleid in beginsel niet toegestaan. Eventuele herbestemming van een rijksmonumentaal pand kan een overweging zijn om medewerking te verlenen aan het toevoegen van een woning, ten behoeve van het behoud van dat monument. Gelet echter op het toekomstige provinciale woningbouwbeleid, is het niet uitgesloten dat de provincie een verzoek voor het rechtstreeks toekennen van een woningbouwtitel afwijst.

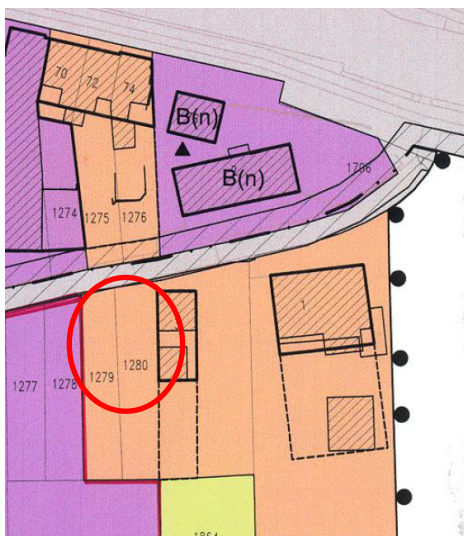
Milieutechnisch geldt ter plekke het volgende : er wordt en werd in het verleden geen vee gehouden. Het houden van vee kan alleen als wordt voldaan aan de afstandseisen van de Verordening geur en veehouderij. Deze afstand dient minimaal 50 meter te bedragen tot het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. In de huidige als ook in de toekomstige situatie is het niet mogelijk om vee op deze locatie toe te laten.

Indien er sprake zou zijn van het toevoegen van een woning die dienst gaat doen als tweede bedrijfswoning, wordt deze tweede bedrijfswoning milieutechnisch niet beschouwd als gevoelig voor de inrichting van het bedrijf. Echter, aangezien inspreker het bedrijf in beperkte vorm wil voortzetten, kan er geen sprake zijn van het toevoegen van een tweede bedrijfswoning.

In onderhavig geval is derhalve sprake van het toevoegen van een 'tweede woning van derden'. In dat geval dient opnieuw te worden gekeken naar VNG bedrijven en milieuzonering. De richtwaarde voor agrarische gebouwen ten opzichte van een woning van derden bedraagt 30 meter. Indien de woning binnen deze afstand komt te liggen, dient te worden aangetoond dat het bedrijf niet wordt belemmerd door de woning en omgekeerd, waarbij dient te worden aangetoond of er sprake is van een goed leefklimaat in de woning. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende afstanden en aspecten : 30m voor geluid en 10m voor geur, stof en gevaar. Op dit moment is onvoldoende duidelijk in welk gedeelte van het pand agrarische activiteiten plaatsvinden en in welke aard en omvang deze activiteiten plaatsvinden. Op basis van de inspraakreactie kan dus onvoldoende worden beoordeeld of een goed leefklimaat voor deze woning kan worden gegarandeerd dan wel in hoeverre het bedrijf door het toevoegen van de woning zal worden beperkt. Het feit dat de beoogde woning is gelegen direct naast de toerit tot het agrarisch bedrijf is daarbij eveneens een belemmerende factor.







### Reactie van het college

Volkshuisvestelijk kan het volgende worden opgemerkt : op dit moment is ter plekke geen bebouwing aanwezig. Het toevoegen van een extra wooneenheid is op basis van provinciaal beleid in beginsel niet toegestaan.

Milieutechnisch geldt het volgende : in de onmiddellijke nabijheid van de nieuwe woning ligt een garagebedrijf. VNG bedrijven en milieuzonering geeft aan dat de richtafstand bij een garagebedrijf met een spuitinrichting 50 meter bedraagt in verband met geuroverlast. Ten aanzien van stof, geluid en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter. Deze afstanden worden in de huidige situatie niet gehaald. De afstand van de inrichting tot de dichtst bijgelegen woning bedraagt 14 meter gemeten vanaf de grens van de inrichting. De geluidsvoorschriften van het bedrijf gelden o.a. op de gevel van deze woning. De nieuwe woning komt op een nog een kortere afstand en daardoor zou deze woning de maatgevende woning worden. Hierdoor wordt het bedrijf in zijn bedrijfsvoering beperkt. Bovendien kan een goed leefklimaat voor de nieuwe woning niet worden gegarandeerd.

Tevens ligt in de directe nabijheid nog een bedrijf (voorheen smederij, reparatie van landvoertuigen). Deze activiteiten behoren zowel bestemmingsplantechnisch als milieutechnisch nog steeds tot de mogelijkheden. Momenteel vindt hier opslag van metaal plaats en is een autohefbrug aanwezig. Tevens vindt verkoop van voertuigen plaats. De nieuwe woning wordt niet de maatgevende woning voor dit bedrijf. Hierdoor wordt dit bedrijf niet extra beperkt door de nieuwe woning. De VNG bedrijven en milieuzonering geeft een richtafstand van 50 meter. De nieuwe woning ligt binnen deze afstand, waardoor een goed leefklimaat voor de nieuwe woning niet kan worden gegarandeerd.

Zowel vanuit volkshuisvestelijk als milieutechnisch oogpunt kan geen medewerking worden verleend aan het plan.

### Conclusie

De inspraakreactie wordt niet gevolgd en leidt niet tot aanpassing van het plan.

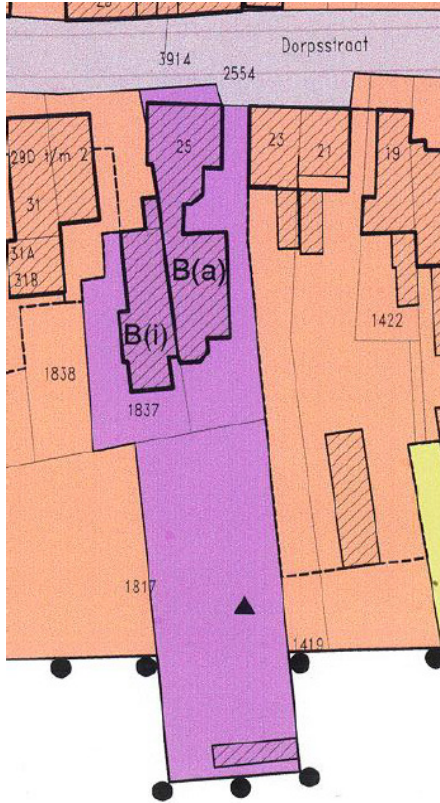
2.8 Inspraakreactie 8; ingekomen 21-05-2014: Aelmans, namens fam. Pustjens, Dorpsstraat 25

### Samenvatting inspraakreactie

Betreft Dorpsstraat 25. Inspreker verzoekt tot het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

Inspreker meldt dat de oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten (aannemersbedrijf) zijn beëindigd. Inspreker is nu werkzaam in de bouw als zelfstandige zonder personeel en beschikt daarvoor over één bedrijfsauto en een dakpannenlift. Deze staan na werktijd op het achterterrein van de

Dorpsstraat 25 geparkeerd. Omdat de huidige werkzaamheden in omvang veel kleiner zijn, verzoekt inspreker om de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.



### **Reactie van het college**

De bestemming 'Bedrijf' is gebaseerd op het aannemersbedrijf. Deze activiteiten zijn inmiddels beëindigd. De nieuwe werkzaamheden als - ZZZP'er in de bouw - zijn qua omvang veel kleiner dan de activiteiten van het aannemersbedrijf. Er is dus in feite meer sprake van wonen met een aan huis gebonden beroep (ZZZP'er), dan een bedrijf met een noodzakelijke bedrijfswoning (aannemersbedrijf). In een woonkern dient wonen de hoofdbestemming te zijn. Er bestaan dan ook zeker geen bezwaren tegen de wijziging van de bestemming naar 'Wonen'. Met deze wijziging wordt de aanwezige bedrijfswoning direct omgezet in een burgerwoning. Volledigheidshalve wordt inspreker er op gewezen dat zijn activiteiten moeten blijven passen in de woon-bestemming. Indien de activiteiten worden verruimd, kan de situatie ontstaan dat deze niet meer als passend in een woon-bestemming worden beoordeeld.

### *Planschade*

Vanwege de voorgenomen wijziging, dient inspreker voorafgaand aan de wijziging een planschadeovereenkomst te ondertekenen. Zonder de aanwezigheid van een ondertekende planschadeovereenkomst kan de voorgenomen wijziging niet worden meegenomen in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan.

### **Conclusie**

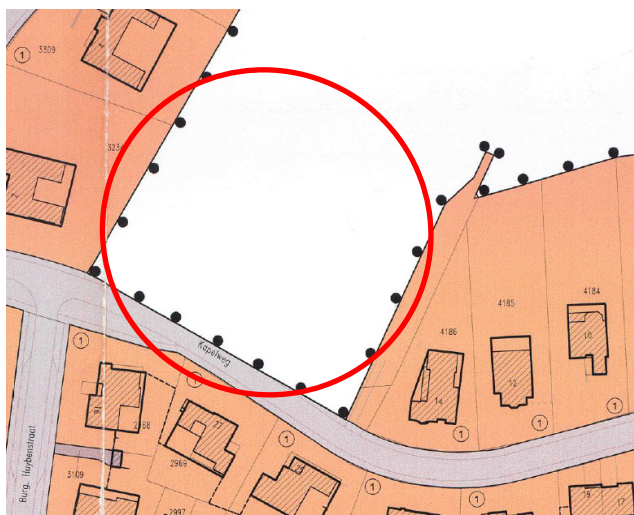
De inspraakreactie wordt gevolgd en leidt tot aanpassing van het plan.



- 2.9 Inspraakreactie 9; ingekomen 20-05-2014: dhr. Geven, Vendelstraat 28 en dhr. Scherders, Raadhuisplein 4

### **Samenvatting inspraakreactie**

Betreft onbebouwde gronden gelegen aan de Kapelweg (gelegen tussen Kapelweg 14 en Groenerein 2, zie rode cirkel). Verzoek om het toevoegen van twee woningen. Insprekers zijn van mening dat hier sprake is van inbreiding gelet op de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving. Insprekers zijn verder bereid om vier bestaande/toegekende contigenten in te leveren.



### **Reactie van het college**

De percelen maken geen onderdeel uit van de kern Cadier en Keer. De percelen liggen buiten de provinciale rode contour en zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' en hebben daarin de bestemming 'agrarisch met waarden' en de dubbelbestemmingen/aanduidingen 'waterstaat-erosie', 'zone-hoogstamboomgaarden', 'waarde-archeologie', 'milieuzone-bodembeschermingsgebied', 'waarde-ecologie', 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' en diverse kleine landschapselementen. De aanwezigheid van woningen is op deze specifieke plek ongewenst. Gelet op de ligging van de locatie in het buitengebied is hier geen sprake van inbreiding.

Het betreffende perceel ligt buiten de door de provincie aangewezen 'rode contour'. Het plan is in strijd met het huidige en toekomstige provinciale woningbouwbeleid. Buiten deze contour is bouwen in beginsel niet toegestaan. Middels een (groen)compensatie als bedoeld in het Gemeentelijk Limburgs Kwaliteitsmenu kan voor bepaalde ontwikkelingen medewerking worden verleend. Dat wil niet zeggen dat compensatie automatisch leidt tot een ruimtelijk en stedenbouw-kundig aanvaardbare situatie. Bebouwing op het onderhavige perceel leidt tot een verdichting van de landschappelijke 'doorkijk' en tast de kenmerkende bouwclustering ter plaatse aan. Ruimtelijk en stedenbouwkundig wordt dit als onwenselijk beschouwd.

### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt niet gevolgd en leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 2.10 Inspraakreactie 10; ingekomen 20-05-2014: fam. Laumen; fam. Bessems; fam. Geven; e.a.

### Samenvatting inspraakreactie

Betreft Rijksweg 67. Verzoek tot aanpassing van het bijbouwvlak, met dien verstande dat het aanwezige bijbouwvlak komt te vervallen.



### Reactie van het college

In onderhavig geval is er sprake van een bestaande situatie. In het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel reeds de mogelijkheid tot bebouwing, vanwege de aanwezigheid van een zogenaamd bijbouwvlak. In het voorontwerp is deze situatie, met bijhorende mogelijkheden, onverkort overgenomen. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan wordt het vigerende planologische regime voortgezet en is er derhalve geen aanleiding om de situatie ten aanzien van het bijbouwvlak ter plaatse aan te passen.

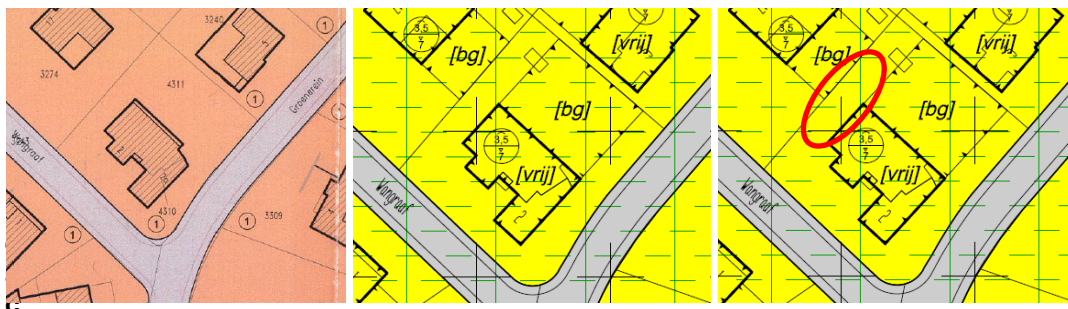
### Conclusie

De inspraakreactie wordt niet gevolgd en leidt niet tot aanpassing van het plan.

- 2.11 Inspraakreactie 11; ingekomen 17-05-2014: fam. Florack, Wangraaf 2

### Samenvatting inspraakreactie

Betreft Wangraaf 2. Verzoek om aanpassing van het bijbouwvlak. Inspreker wenst een verruiming van het bijbouwvlak omdat hij naast de woning een garage wil realiseren (zie rode cirkel).



### Reactie van het college

In het vigerende plan zijn voor de percelen aan de Wangraaf en aansluitende percelen aan de Groenerein geen bijbouwvlakken opgenomen (plaatje 1). Op basis van gewijzigd beleid inzake bijgebouwen, zijn de mogelijkheden voor het oprichten van bijgebouwen in het voorontwerp verruimd (zie plaatje 2). Er bestaan geen bezwaren tegen verdere verruiming van het bijbouwvlak. De oorspronkelijke gedachte dat door het ontbreken van bijbouwvlakken de doorzichten in de kern zouden kunnen worden gegarandeerd, geldt ter plekke niet, omdat het

betreffende perceel is ingesloten door andere bebouwing.

Wel wordt de gedachte van vrijstaande woningen ter plekke verankerd door de bijbouwvlakken dusdanig te projecteren dat de woningen niet aan elkaar gebouwd kunnen worden.

Om deze stedenbouwkundige situatie te behouden, wordt aan de linkerzijde van de woning een bijbouwvlak gepositioneerd, echter op een afstand van één meter van de perceelsgrens. Zodoende wordt het vrijstaande karakter van de woningen behouden.

#### *Planschade*

Vanwege de voorgenomen wijziging, dient inspreker voorafgaand aan de wijziging een planschadeovereenkomst te ondertekenen. Zonder de aanwezigheid van een ondertekende planschadeovereenkomst kan de voorgenomen wijziging niet worden meegenomen in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan.

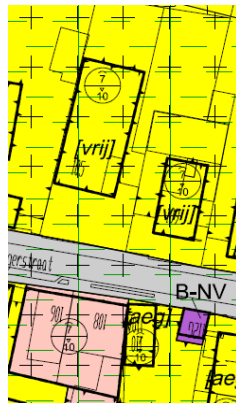
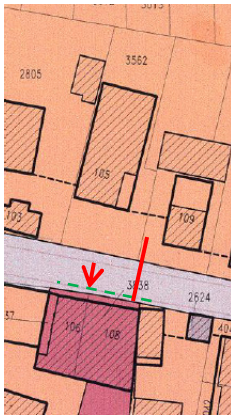
#### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt gevolgd en leidt tot aanpassing van het plan, met dien verstande dat de bijbouwgrens op een afstand van één meter van de perceelsgrens zal worden ingetekend.

### 2.12 Inspraakreactie 12; ingekomen 16-05-2014: Ackermans, Limburgerstraat 106.

#### **Samenvatting inspraakreactie**

Betreft Limburgerstraat 105. Verzoek tot verplaatsen van het aanwezige bouwvlak over een afstand van maximaal 5 meter richting de openbare weg. Inspreker is zelf woonachtig op het adres Limburgerstraat 106. Het perceel Limburgerstraat 105 is in eigendom van zijn ouders. Op dit perceel staat momenteel een loods. Inspreker heeft het voornemen om de aanwezige loods te amoveren en een woning te realiseren. Hij wil daarbij de voorgevelrooilijn naar voren verplaatsen (zie rode pijl en groene stippellijn), zodat deze vrijwel gelijk komt met de omliggende bebouwing. Door het in zijn geheel verplaatsen van het aanwezige bouwvlak, creëert hij ook meer ruimte aan de achterzijde, ten behoeve van een tuin behorende bij de woning. Daarnaast wil hij het bouwvlak verbreden (zie rode lijn) waardoor hij over vrijwel de gehele breedte kan bouwen, waarbij hij wel rekening wil houden met de vereiste afstand tot het naastgelegen perceel.



#### **Reactie van het college**

Op basis van het vigerende plan is de realisatie van een woning binnen het aanwezige bouwvlak reeds mogelijk. Verplaatsen van het bouwvlak – met gelijkblijvend oppervlak - levert vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar op. Er bestaan dan ook - in beginsel - geen bezwaren tegen het verplaatsen van het bouwvlak, indien alle benodigde onderzoeken (denk aan bodem) positief kunnen worden beoordeeld. Uit oogpunt van stedenbouwkundige zichtlijnen, de bestaande bebouwingsstructuur en ten opzichte van de omliggende bebouwing, wordt echter geen medewerking verleend aan het verbreden van het bouwvlak.

Vanwege het ontbreken van een concreet plan - waardoor onduidelijk is hoe het betreffende bouwvlak zal worden ingevuld - kan de inspraakreactie nu niet worden gehonoreerd. Indien een concreet plan voor de invulling van het bouwvlak met een bijbouwvlak, binnen de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingediend, zou dit nog in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan kunnen worden meegenomen.

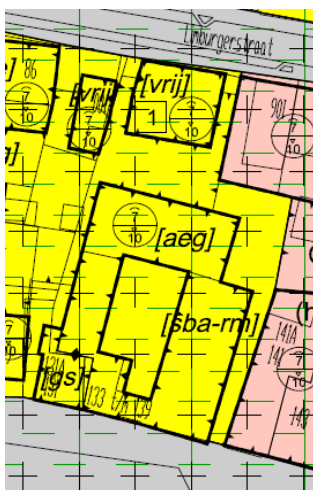
### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt niet gevolgd en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.13 Inspraakreactie 13; ingekomen 24-04-2014: dhr. Vaassens, Rijksweg 86.

### **Samenvatting inspraakreactie**

Betreft Kerkstraat 139. Inspreker verzoekt voor het toevoegen van twee wooneenheden, een gezondheidscentrum en een B&B voor drie kamers, in het rijksmonumentale pand. Voor de realisatie van het plan is aanpassing van het bouwvlak noodzakelijk.



### **Reactie van het college**

Het toevoegen van een gezondheidscentrum op een dergelijke centrale ligging in de kern van Cadier en Keer kan bijdragen aan de leefbaarheid van de kern. De bereikbaarheid is zeker voor de senioren een belangrijk pluspunt. Ten behoeve van het gezondheidscentrum dient de aanduiding 'dienstverlening' worden opgenomen.

De realisatie van een B&B is op basis van geldend beleid – via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor deze afwijkingsmogelijkheid – mogelijk.

Eventuele herbestemming van een rijksmonumentaal pand kan een overweging zijn om medewerking te verlenen aan het toevoegen van een of meerdere wooneenheden, ten behoeve van het behoud van dat monument. In casu wordt medewerking verleend aan het toevoegen van twee wooneenheden om het rijksmonument te kunnen behouden.

Volkshuisvestelijk kan over het toevoegen van twee wooneenheden het volgende worden opgemerkt : het toevoegen van extra wooneenheden is op basis van provinciaal beleid in beginsel niet toegestaan. Dat provinciaal beleid is volop in beweging. Gelet op het toekomstige provinciale woningbouwbeleid, is het niet uitgesloten dat de provincie een verzoek voor het rechtstreeks toekennen van een woningbouwtitel afwijst.

### **Planschade**

Vanwege de voorgenomen wijziging, dient inspreker voorafgaand aan de wijziging een planschadeovereenkomst te ondertekenen. Zonder de aanwezigheid van een ondertekende planschadeovereenkomst kan de voorgenomen wijziging niet worden meegenomen in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan.





## Conclusie

De inspraakreactie wordt gevolgd en leidt tot aanpassing van het plan.

### 2.14 Inspraakreactie 14; ingekomen 21-05-2014: dhr. R. Florack, Dorpsstraat 39

#### Samenvatting inspraakreactie

Betreft Dorpsstraat 39. Inspreker verzoekt om een gedeelte van de bestaande schuur (zie rode cirkel in plaatje 1) om te mogen vormen tot een zorgwoning ten behoeve van de (schoon)ouders, waarbij een ander gedeelte van deze schuur komt te vervallen (zie rood kruis in plaatje 2). De bestaande woonruimte en kantoorruimte blijft noodzakelijk voor het eigen gezin en voor de bedrijfsvoering, die zal worden voortgezet door een van de kinderen.



#### Reactie van het college

Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. Ook binnen deze bestemming is het bieden van mantelzorg toegestaan. Het begrip mantelzorg is gedefinieerd als "het binnen de woning bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband." Dit impliceert dat de mantelzorg niet mag plaatsvinden in een vrijstaand bijgebouw. Dat beleid is er op gericht om het ontstaan van zelfstandige woningen tegen te gaan.

Het beleid omtrent mantelzorg is volop in beweging. Gewijzigd landelijke beleid zal naar verwachting in het najaar van 2014 worden vastgesteld. In dat beleid worden de regels omtrent het verlenen en ontvangen van mantelzorg in bijhorende bouwwerken en de eventuele noodzakelijke realisatie/verbouwing van deze bijhorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg aanzienlijk worden verruimd. De ingediende inspraak is overeenkomstig het toekomstige beleid. Het college staat dan ook positief tegenover dit plan. Door het ontbreken van beleid, is medewerking enkel mogelijk door het afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning.

#### Conclusie

De inspraakreactie wordt gevolgd, maar leidt niet tot aanpassing van het plan. Medewerking kan echter worden verleend door het verlenen van een omgevingsvergunning.

### 3 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' is aan verschillende vooroverlegorganen toegezonden, zodat zij in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie op het plan kunnen geven. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn vooroverlegreacties ingediend door de volgende instanties:

1. Provincie Limburg
2. Waterschap Roer en Overmaas
3. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
4. Gasunie
5. Brandweer Zuid-Limburg

De binnengekomen reacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

#### 3.1 Reactie 1 : Provincie Limburg

##### **Samenvatting reactie**

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De provincie vertrouwt erop dat eventuele provinciale belangen die zijn benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008, maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

##### **Reactie van het college**

De reactie van de provincie Limburg wordt voor kennisgeving aangenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een toetsing aan het provinciaal beleid opgenomen. Daarin is aangegeven welke provinciale belangen een rol spelen in het plangebied. De relevante provinciale belangen zijn - voor zover noodzakelijk - reeds voorzien van een juridische vertaling op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

##### **Conclusie**

De vooroverlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 3.2 Reactie 2 : Waterschap Roer en Overmaas

##### **Samenvatting reactie**

In het plangebied zijn geen primaire wateren, waterkeringen of zuiveringstechnische werken gelegen. Het plangebied ligt volledig binnen het freatisch grondwatergebied Heer-Vroendaal. Het waterschap gaat er vanuit dat dit gebied correct in het plan is opgenomen, conform de regels in de Omgevingsverordening Limburg. Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Het waterschap heeft geen verdere opmerkingen.

##### **Reactie van het college**

De reactie van het Waterschap Roer en Overmaas wordt voor kennisgeving aangenomen. In overeenstemming met de Omgevingsverordening Limburg is in het voorontwerpbestemmingsplan voor het hele plangebied de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding bijzondere bescherming van de openbare drinkwatervoorziening noodzakelijk is en dat rekening dient te worden gehouden met het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

##### **Conclusie**

De vooroverlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.3 Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

#### **Samenvatting reactie**

Het plangebied ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland. Rijkswaterstaat zal daarom geen formele reactie geven op het bestemmingsplan.

#### **Reactie van het college**

De reactie van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **Conclusie**

De vooroverlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.4 Gasunie

#### **Samenvatting reactie**

Het bestemmingsplan geeft de Gasunie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### **Reactie van het college**

De reactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **Conclusie**

De vooroverlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.5 Brandweer Zuid-Limburg

#### **Samenvatting reactie**

- a De Brandweer Zuid-Limburg geeft aan dat, afhankelijk van de in het bestemmingsplan genoemde beperkte aanpassingen en functiewijzigingen, sprake kan zijn van voor de brandweer relevante veranderingen binnen het plangebied. In de nabijheid van het plangebied ligt een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- b De 1% letaliteitszone van de buisleiding reikt tot in het plangebied. Er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Bij een calamiteit kan de brandweer echter niet optreden. Om de overlevingskans van in het gebied verblijvende personen te verhogen en de kans op een calamiteit te verkleinen, adviseert de brandweer de volgende maatregelen:
  - kansmaatregelen: verbieden of begeleiden van graven en boren ter plaatse van de gasleiding;
  - zelfredzaamheidsmaatregelen: rekening houden met verminderd zelfredzame personen binnen 210 meter van de leiding, uitgangen en vluchtroutes van de buisleiding af situeren, risicocommunicatie, verzamelplaats kiezen en inrichten;
  - effectmaatregelen: alternatief glas, blinde gevels, verhogen van brandcompartimentering, en rekening houden met indeling van gebouwen.
- c Om de dekking van de bluswatervoorziening in het plangebied te verbeteren, wordt geadviseerd op de Eckelraderweg twee brandkranen bij te plaatsen. Verder zijn in het plangebied dekkingsgaten aanwezig die kunnen worden opgevuld. De capaciteit van de aanwezige brandkranen is voldoende.
- d Voor de bereikbaarheid geldt dat het plangebied via twee zijden ontsloten dient te kunnen worden. De uitvoering van een weg dient te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen deze maten in acht te worden genomen.

### **Reactie van het college**

- a Het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' is een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt. Wel zijn enkele ontwikkelingen die juridisch-planologisch reeds mogelijk zijn, overgenomen in het bestemmingsplan. Alle ontwikkelingslocaties liggen buiten de 1% letaliteitscontour van de gasleiding. De hoogte van het groepsrisico neemt door vaststelling van het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' derhalve niet toe. Zoals aangegeven in de toelichting is de hoogte van het groepsrisico (zeer) beperkt en wordt deze verantwoord geacht.
- b De maatregelen die de brandweer adviseert, hebben grotendeels betrekking op uitvoeringsmaatregelen, die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld of afgedwongen. Een bestemmingsplan kan bijvoorbeeld geen regels bevatten met betrekking tot risicocommunicatie, situering van vluchtroutes en bouwtechnische maatregelen aan gebouwen. Deze aspecten zijn in het kader van het bestemmingsplan daarom niet relevant. De aspecten die ruimtelijk wel relevant zijn, zijn reeds op een passende manier geregeld. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' is voor de betreffende gasleiding (inclusief een strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding) een dubbelbestemming opgenomen, die een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden bevat. Graaf- en boorwerkzaamheden ter plaatse van de gasleiding mogen op grond van deze dubbelbestemming pas worden uitgevoerd nadat een omgevingsvergunning is verleend, waarbij advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. In het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' zijn binnen de 1% letaliteitscontour van de gasleiding geen bestemmingen opgenomen die zijn gericht op de huisvesting van groepen verminderd zelfredzame personen. Binnen de 1% letaliteitscontour kunnen bijvoorbeeld geen kinderdagverblijven, scholen of zorginstellingen worden gebouwd.
- c In een bestemmingsplan kunnen geen regels worden opgenomen met betrekking tot de situering of realisering van (extra) brandkranen. De realisering van ondergrondse buis- en leidingstelsels (inclusief aansluitingen voor de brandweer) is vergunningvrij en kan dus op alle gronden binnen het plangebied plaatsvinden. Het advies om brandkranen bij te plaatsen is daarom niet relevant voor de juridische regeling in het bestemmingsplan.
- d Het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' is conserverend van aard en bevat slechts ontwikkelingen die juridisch-planologisch al mogelijk zijn. Indien binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, zal rekening worden gehouden met de ontsluiting en de eisen die de brandweer aan de toegangswegen stelt.

### **Conclusie**

De vooroverlegreactie leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.