

Nota zienswijzen “Cadier en Keer 2014”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Cadier en Keer 2014" heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf donderdag 3 juli 2014 tot en met woensdag 13 augustus 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

In deze termijn zijn zes zienswijzen door personen/instanties ingediend. De zienswijzen zijn in de paragraaf 'zienswijzen' samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens wordt aangegeven of en zo ja tot welke aanpassing de beoordeling van de zienswijze heeft geleid.

Daarnaast is er één reactie ontvangen van een wettelijke instantie, zijnde de provincie Limburg. Deze reactie is in de paragraaf 'reacties' eveneens van commentaar voorzien.

2. Zienswijzen

Vier zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. Eén zienswijze is tijdens de termijn van ter inzagelegging in de vorm van een principeverzoek ontvangen en wordt als zienswijze meegenomen in de procedure. Eén zienswijze is buiten de termijn ontvangen. Aangezien deze niet per post is verstuurd, valt niet met zekerheid te achterhalen wanneer de zienswijze daadwerkelijk is afgegeven. Aanvrager krijgt het voordeel van de twijfel en de brief zal als zienswijze worden meegenomen in de procedure. Alle zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk.

De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Mevrouw Nuijts-Consten, Kerkstraat 81 6267 EB te Cadier en Keer inzake de ontwikkeling op het adres Limburgerstraat 81a.
2. De heer en mevrouw Florack, Dorpsstraat 3B 6227 BK te Maastricht inzake de ontwikkelingen op het adres Wangraaf 2.
3. Janssen-Krans Holding BV, p/a Rijksweg 97 te Cadier en Keer inzake Rijksweg 97.
4. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV namens de heer J. Heusschen, p/a Rijksweg 68, 6267 AH te Cadier en Keer inzake de ontwikkeling op het adres Eckelraderweg 13.



5. De heer R.E. Weijers, Groenerein 17 6267 BJ te Cadier en Keer inzake de ontwikkelingen op het adres Wangraaf 2.
6. De heer A. Boumans, Kerkstraat 142 6267 EG te Cadier en Keer inzake de ontwikkeling op het adres Kerkstraat 142.

Inhoudelijk

- 1 Principeverzoek ontvangen op 14 juli 2014; mevrouw Nuijts-Consten, Kerkstraat 81 6267 EB te Cadier en Keer inzake de ontwikkeling op het adres Limburgerstraat 81a

Opmerking

Omdat het verzoek is ontvangen gedurende de inzagetermijn voor het ontwerpbestemmingsplan wordt het verzoek behandeld als een zienswijze.

Samenvatting van de zienswijze

Verzoek betreft het omvormen van het kantoorpand tot seniorenwoning. Het pand staat al langer te huur voor het toegestane gebruik, hetgeen echter tot op heden niet tot verhuur heeft geleid. Verzoekster constateert gelijktijdig dat er wel vraag is naar seniorenwoningen. Verzoekster wil het pand daarom ombouwen tot seniorenwoning, in eerste instantie voor de verhuur, later voor bewoning door (schoon)ouders. Parkeren is op eigen terrein mogelijk.

Standpunt college

Een plan voor het omvormen van de bestemming naar een woonbestemming wordt – zeker in een in hoofdzaak woonomgeving binnen een kern - positief benaderd. Echter, is op dit moment nog niet duidelijk welke gevolgen een wijziging van de bestemming heeft op de directe omgeving en visa versa. De woning mag geen nadelige gevolgen hebben voor omliggende bedrijven. Tegelijk dient voor de betreffende woning eveneens een goed woon- en leefklimaat te kunnen worden gegarandeerd. Om dit te kunnen bepalen, dienen nog onderzoeken te worden uitgevoerd en aangeleverd, eventueel aangevuld met een hogere-grens-waarde-procedure. Gelet op de termijnen die met deze onderzoeken, het aanleveren ervan, maar vooral met de hogere-grens-waarde-procedure zijn gemoeid, zullen de resultaten ervan pas bekend zijn nadat het bestemmingsplan voor vaststelling in de raad wordt behandeld. Daarom kan op dit moment nog geen definitieve medewerking worden verleend aan dit plan.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Indien uit de onderzoeken blijkt dat de wijziging geen nadelige effecten heeft voor de omliggende bedrijven en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor de woning, kan alsnog medewerking worden verleend aan het plan.

- 2 Zienswijze ontvangen 5 augustus 2014; De heer en mevrouw Florack, Dorpsstraat 3B 6227 BK te Maastricht inzake de ontwikkelingen op het adres Wangraaf 2

Samenvatting van de zienswijze

Verzoek om het bijbouwvlak verder aan te passen. Het bijbouwvlak is naar aanleiding van een eerdere inspraakreactie van de heer Florack reeds aangepast (zie nota inspraak en vooroverleg onder punt 2.11). Indiener verzoekt om dit bijbouwvlak verder te vergroten voor de realisatie van zijn plan voor de bouw van een garage. Aan de voorzijde van de garage is tevens een carport van ca. 5,00m voorzien.

Zienswijze tegen uitbreiding

Gedurende de inzagetermijn is een zienswijze ontvangen gericht tegen de gewenste uitbreiding van de familie Florack (zie zienswijze onder 5). Vanwege deze strijdige belangen heeft onderling overleg plaatsgevonden tussen beide partijen in aanwezigheid van de gemeente. Dit overleg heeft geleid tot een compromis, waarbij de volgende afspraken zijn gemaakt:

- Ter plekke zal het bijbouwvlak worden aangepast, met dien verstande dat het bijbouwvlak ca. 3,00m verder naar voren zal worden verplaatst;

- Voor het gedeelte van het bijbouwvlak waar de garage zal worden gerealiseerd - gelegen naast de woning, op een afstand van één meter van de perceelsgrens, naar achter doorlopend tot aan de perceelsgrens – zal een maximale hoogte van 3,20m gelden.

Standpunt college

Er zijn geen bezwaren tegen aanpassing van het bijbouwvlak overeenkomstig de in onderling overleg gemaakte afspraken. Derhalve wordt de zienswijze gedeeltelijk gevolgd.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan :
De verbeelding wordt aangepast, met dien verstande dat het bouwvlak aan de linkerkant van de woning met ca. 11m² wordt vergroot, waardoor de hoek in het bouwvlak wordt 'opgevuld'. De grootte van het bijbouwvlak (aanduiding [bg]) wordt – eveneens aan de linkerkant van de woning - aangepast, met dien verstande dat de aanduiding [bg] in het verlengde van de voorste grens van het bouwvlak wordt gelegd. Een gedeelte van de aanduiding [bg] wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bijgebouwenregeling'. In de regels wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bijgebouwenregeling' opgenomen.

- 3 Zienswijze ontvangen 12 augustus 2014; Janssen-Krans Holding BV, p/a Rijksweg 97 te Cadier en Keer inzake Rijksweg 97

Samenvatting van de zienswijze

Verzoek om aanpassing van het bouwvlak naar aanleiding van een concreet plan voor realisatie van de bedrijfswoning. Het plan is op 23 juli 2014 door de dorpsbouwmeester positief beoordeeld ten aanzien van de welstandsaspecten. Bij dit concreet plan blijkt echter het pro-forma bouwvlak, dat reeds in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, werd overschreden.

Standpunt college

Door het ontbreken van een concreet plan voor de bouw van de bedrijfswoning was hiervoor pro-forma een bouwvlak van 12m x 12m opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels zijn de plannen zodanig concreet dat het bouwvlak kan worden aangepast aan dit concrete plan. Het plan is reeds goedgekeurd door de dorpsbouwmeester. Er bestaat ruimtelijk en stedenbouwkundig geen bezwaar tegen het aanpassen van het bouwvlak op basis van het concrete plan.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan :
De verbeelding wordt aangepast, met dien verstande dat het bouwvlak qua vorm wordt aangepast aan het concrete plan, dat bouwvlak bovendien naar voren en in westelijke richting wordt verplaatst waarbij de afstand tot de bestemming 'verkeer' 5,00m en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 2,50m wordt.

- 4 Zienswijze ontvangen 13 augustus 2014; Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV namens de heer J. Heusschen, p/a Rijksweg 68, 6267 AH te Cadier en Keer inzake de ontwikkeling op het adres Eckelraderweg 13

Samenvatting van de zienswijze

Verzoek om de eerdere wijziging op basis van inspraak niet over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Verzoek hing samen met de herbouw van een bestaande schuur, maar verzoeker ervaart de zelf voorgestelde wijziging met betrekking tot de bedrijfsbestemming als te beperkend. De eerder voorgestelde wijziging wordt daarom niet meer beoogd.

Standpunt college

Er bestaan geen bezwaren om, zoals verzoeker wenst, de situatie conform de vigerende bestemming (bestemmingsplan "Kern Cadier en Keer" uit 2004) te handhaven. Voor de inmiddels vergunde herbouw van de schuur, zal ter plekke – conform de verleende vergunning - een bouwvlak worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan :

De verbeelding wordt aangepast, met dien verstande dat voor de inmiddels vergunde herbouw van de schuur, ter plekke een bouwvlak zal worden opgenomen en een aanduiding betreffende de goot/bouwhoogte van de schuur.

- 5 a. Zienswijze ontvangen 13 augustus 2014; De heer R.E. Weijers, Groenerein 17 6267 BJ te Cadier en Keer inzake de ontwikkelingen op het adres Wangraaf 2
- b. Zienswijze ontvangen 14 augustus 2014; De heer R.E. Weijers, Groenerein 17 6267 BJ te Cadier en Keer inzake de ontwikkelingen op het adres Wangraaf 2 (aanvulling)

Samenvatting van de zienswijzen

a. Verzoek om aanpassing van het bijbouwvlak voor het adres Wangraaf 2. De woning van verzoeker grenst aan het perceel Wangraaf 2. Het bijbouwvlak van Wangraaf 2 is naar aanleiding van inspraak aangepast op basis van een concreet plan voor de realisatie van een garage ter plekke. Verzoeker is van mening dat de realisatie van deze garage zal leiden tot een aanzienlijke vermindering van zijn woongenot, aangezien hij straks tegen een hoge (ca. 3,50m) en lange (ca. 20m) muur zal aankijken op slechts één meter van zijn perceelsgrens.

b. Verzoek is aangevuld met argumenten over de directe omgeving van het pand en de wens om dat te behouden. Daarbij wordt verwezen naar het geschrevene in de toelichting van het bestemmingsplan met name met betrekking tot het conserverend karakter, de uniforme juridische regeling en het vrije en groene wonen. Verzoeker is van mening dat uitbreiding van het bijbouwvlak inbreuk maakt op hetgeen in de betreffende paragrafen wordt gesteld. Het valt verzoeker op dat in de lus Wangraaf/Groenerein enkel voor Wangraaf 2 het bijbouwvlak wordt vergroot.

Zienswijze voor verdere uitbreiding

Gedurende de inzagetermijn is een zienswijze ontvangen voor verdere uitbreiding van het bijbouwvlak van de familie Florack (zie zienswijze onder 2). Vanwege deze strijdige belangen heeft onderling overleg plaatsgevonden tussen beide partijen in aanwezigheid van de gemeente. Dit overleg heeft geleid tot een compromis, waarbij de volgende afspraken zijn gemaakt:

- Ter plekke zal het bijbouwvlak worden aangepast, met dien verstande dat het bijbouwvlak ca. 3,00m verder naar voren zal worden verplaatst;
- Voor het gedeelte van het bijbouwvlak waar de garage zal worden gerealiseerd - gelegen naast de woning, op een afstand van één meter van de perceelsgrens, naar achter doorlopend tot aan de perceelsgrens – zal een maximale hoogte van 3,20m gelden.

Standpunt college

Er zijn geen bezwaren tegen aanpassing van het bijbouwvlak overeenkomstig de in onderling overleg gemaakte afspraken. Derhalve wordt de zienswijze gedeeltelijk gevolgd.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan :

De verbeelding wordt ter plekke van het adres Wangraaf 2 aangepast, met dien verstande dat het bouwvlak aan de linkerkant van de woning met ca. 11m² wordt vergroot, waardoor de hoek in het bouwvlak wordt 'opgevuld'. De grootte van het bijbouwvlak (aanduiding [bg]) wordt – eveneens aan de linkerkant van de woning - aangepast, met dien verstande dat de aanduiding [bg] in het verlengde van de voorste grens van het bouwvlak wordt gelegd. Een gedeelte van de aanduiding [bg] wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bijgebouwenregeling'.

In de regels wordt binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bijgebouwenregeling' opgenomen.

- 6 Zienswijze ontvangen 18 augustus 2014; De heer A. Boumans, Kerkstraat 142 6267 EG te Cadier en Keer inzake de ontwikkelingen op het adres Kerkstraat 142.

Samenvatting van de zienswijze

Verzoek om gedeeltelijke wijziging van de bestemming ten behoeve van wonen voor de zoon van verzoekers. Het resterende gedeelte blijft de bestemming 'agrarisch-bedrijf' behouden, ten behoeve van ondergeschikt agrarisch gebruik, concreet de stalling van een tractor en andere landbouwwerktuigen. Voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning wordt deze opslag binnen de bestaande bebouwing verplaatst waardoor de afstand tot de nieuwe woning ca. 17m zal bedragen.

Standpunt college

Eerder heeft verzoeker een inspraak ingediend met gelijke strekking. Aan dat plan kon echter, vanwege het ontbreken van een concreet plan, geen medewerking worden verleend. Zoals bij de inspraak reeds aangegeven, wordt een plan dat bijdraagt aan het behoud van het rijksmonument, positief benaderd. Verzoeker heeft zijn plan nu geconcretiseerd, met dien verstande dat de afstand van de huidige opslag ten opzicht van de woning is verruimd. Verzoeker heeft verder verklaard dat het bedrijf door de woning niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Verzoeker heeft tevens een akoestisch rapport aangeleverd, waaruit blijkt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in het kader van de wet geluidhinder.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan :

De verbeelding wordt aangepast met dien verstande dat binnen de bestemming 'Agrarisch bedrijf' de aanduiding 'woning' wordt opgenomen.

3. Reacties

Binnen de periode van terinzagelegging is de volgende reactie ontvangen:

1. Provincie Limburg

De reactie is ingediend tijdens de terinzage termijn. De reactie is in zijn geheel beoordeeld en van een reactie voorzien.

Inhoudelijk

1. Reactie ontvangen op 21 juli 2014; Provincie Limburg

Samenvatting van de reactie

De provincie Limburg ziet naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding om een zienswijzen in te dienen.

Standpunt college

De reacties worden voor kennisgeving aangenomen en waar nodig meegenomen in de uitvoering van de planontwikkeling.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.