

Ontwerpbestemmingsplan

Cadier en Keer 2014

Gemeente Eijsden – Margraten



Ontwerpbestemmingsplan

Cadier en Keer 2014

Gemeente Eijsden – Margraten

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

30 juni 2014

Projectgegevens:

TOE03-0252618-01B

REG03-0252618-01A

TEK03-0252618-01B

SVB02-0252618-01A

Identificatienummer:

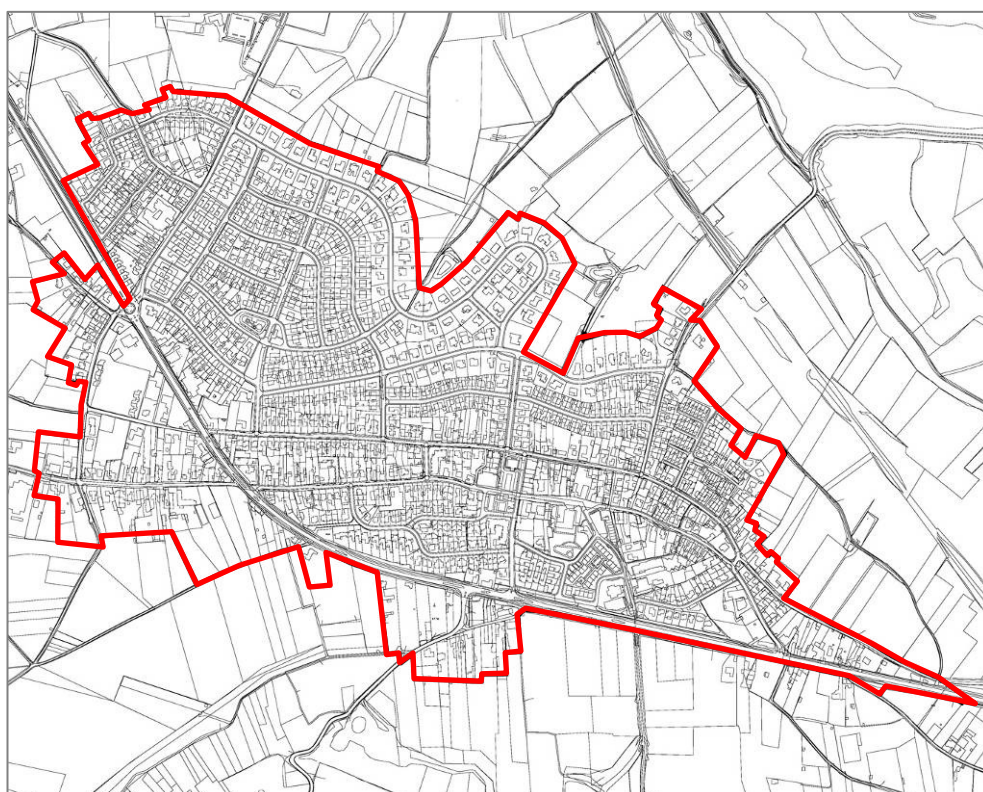
NL.IMRO.1903.BPKOM04010-ON01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Functionele structuur	8
2.4	Archeologie en cultuurhistorie	10
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Geluid	27
4.2	Bedrijvigheid	27
4.3	Bodem	29
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Externe veiligheid	30
4.6	Water	34
4.7	Natuur	35
4.8	Kabels en leidingen	36
5	Planbeschrijving	37
5.1	Uitgangspunten	37
5.2	Ontwikkelingen	39
6	Juridische planopzet	43
6.1	De verbeelding	43
6.2	De planregels	43
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	45
7	Haalbaarheid	49
7.1	Economische uitvoerbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlage:

- Nota inspraak en overleg



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Cadier en Keer, één van de dorpen in de gemeente Eijsden-Margraten. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast, met inachtneming van de vigerende rechten. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied (rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning voor het afwijken) mogelijk zijn.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingen opgenomen. Het betreft met name woningbouwtitels die al waren opgenomen in het vigerende bestemmingsplan of die in de afgelopen jaren door middel van een vrijstelling of omgevingsvergunning zijn vergund. Deze bouwtitels zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Cadier en Keer. De plangrens sluit aan op de grens van het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat in 2009 is vastgesteld. Hierdoor maakt de hele dorpskern van Cadier en Keer (zowel het deel van het dorp ten noorden en oosten van de Rijksweg als het deel ten zuiden en westen daarvan) deel uit van het plangebied. De plangrens komt in grote lijnen overeen met de plangrens van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Cadier en Keer'.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Cadier en Keer', dat op 6 juli 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten en op 11 januari 2005 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg.

Na de vaststelling van dat bestemmingsplan zijn op diverse locaties binnen het plangebied ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een postzegelbestemmingsplan (Dorpsstraat 15 en Dorpsstraat 48) of een vrijstelling/omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen, zodat weer sprake is van een uniform juridisch-planologisch kader voor het hele plangebied.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

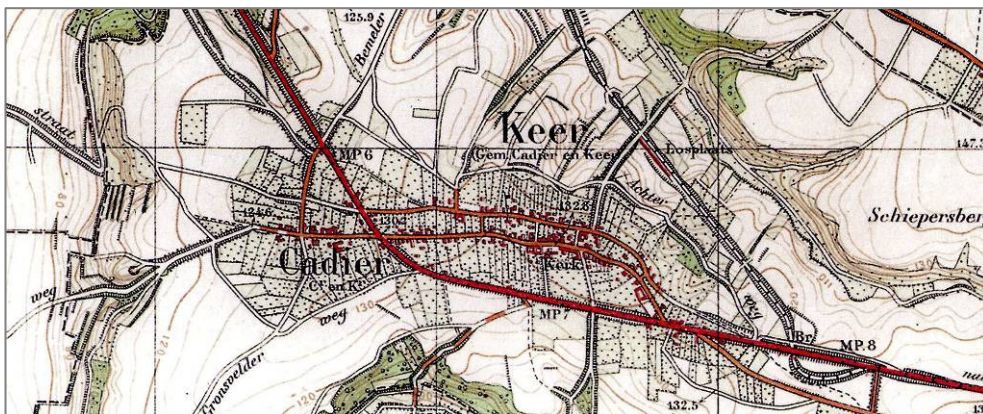
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt ingegaan op archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De omgevingsaspecten worden uiteengezet in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de planbeschrijving weergegeven, waarin de uitgangspunten en ontwikkelingen zijn beschreven. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Het landschap in dit gebied is gevormd door erosie- en afzettingsprocessen, waardoor een complex patroon van glooiingen, hellingen en dalen is ontstaan. De voor het Heuvelland kenmerkende reliëfverschillen zijn gevormd gedurende het Pleistoceen. In deze periode heeft de Maas zich geleidelijk ingesneden in de oorspronkelijk aanwezige schiervlakte (een door erosie vrijwel volledig afgevlakt gebergte) die was ontstaan onder invloed van de zee. Tengevolge van tektonische processen in de Ardennen kwam de vlakte geleidelijk omhoog, waarbij de opheffing naar het noordwesten toe minder werd. Door dit aardkundige proces van opheffing zijn in Zuid-Limburg verschillende plateaus ontstaan. De plateaus liggen op diverse niveaus (trappen), die gekenmerkt worden door een relatief vlakke ligging met een zacht glooiend reliëf. Door insnijding van de Maas en haar zijrivieren (beken) zijn dalen en hellingen ontstaan in de plateaus. Cadier en Keer ligt op het plateau van Margraten, op enkele kilometers ten oosten van Maastricht. Het hoogteverschil tussen het Maasdal en het plateau is duidelijk ervaarbaar vanaf de provinciale weg die Cadier en Keer verbindt met Maastricht.



Cadier en Keer rond 1900

Zoals veel dorpen in het Heuvelland is Cadier en Keer ontstaan als een lintvormige agrarische nederzetting. De Kerkstraat-Dorpstraat en de Limburgerstraat vormen de basis van de historische dorpskern, onderling verbonden door onder meer de Pastoor Frissenstraat, het Raadhuisplein en de Kusterkestraat. Beide oost-westgerichte wegen liggen op het hoge deel van het plateau, tussen de lager gelegen beekdalten ten noorden en ten zuiden van de kern. Het hoogteverschil tussen het plateau en de beekdalten is in de huidige situatie nog duidelijk ervaarbaar: zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van Cadier en Keer is sprake van een relatief groot reliëfverschil in het landschap, met (restanten van) de voor het Heuvelland kenmerkende hellingbossen. Tussen de dorpskern en de beken in de lager gelegen dalen is - met name ten noorden van Cadier en Keer - op een aantal locaties nog sprake van een kleinschalig agrarisch landschap met een afwisseling van weilanden, akkergronden en boomgaarden.

Op de kaart van 1900 is de lintvormige structuur van het dorp duidelijk herkenbaar. Zichtbaar is dat in deze periode ten noorden van het dorp, parallel aan de Kerkstraat-Dorpsstraat en de Limburgerstraat, een derde weg ligt waaraan (nog) geen bebouwing staat, de huidige Kapelweg-Achterweg. Deze weg heeft, vanwege de ligging aan de rand van het beekdal, een grilliger verloop dan beide andere wegen.



Zicht op het noordelijk van Cadier en Keer gelegen beekdal

Door de aanleg van de Rijksweg tussen Maastricht en Vaals werd de oorspronkelijke oost-westgerichte dorpsstructuur van Cadier en Keer doorsneden. Bebouwing bleef echter tot aan de Tweede Wereldoorlog beperkt tot lintbebouwing aan de Kerkstraat-Dorpsstraat en de Limburgerstraat, waarbij zich rond de kerk in het oostelijk deel van het dorp een dorpscentrum aftekende. In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw groeide Cadier en Keer sterk omdat het dorp een rol speelde in de opvang van de woningbehoefte van Maastricht. In het gebied tussen de Kerkstraat-Dorpsstraat en de Rijksweg en in het gebied ten noorden van de Limburgerstraat werden planmatig opgezette woongebieden gerealiseerd. De Rijksweg vormde daarbij een scherpe grens: op de gronden ten zuiden en westen van de Rijksweg heeft door de jaren heen weliswaar enige verdichting van de (lint)bebouwing plaatsgevonden, maar in tegenstelling tot in het gebied ten noordoosten van de Rijksweg werden hier geen grootschalige woongebieden gerealiseerd. In noordelijke richting werden in de structuur van het landschap begrenzingen voor de groei van Cadier en Keer gevonden: woningbouw is beperkt gebleven tot de hoger gelegen delen op het plateau, terwijl de lager gelegen delen tot op de dag van vandaag (groene) insnijdingen van deze structuur vormen.

Medio jaren '70 was de huidige omvang van Cadier en Keer al vrijwel volledig tot stand gekomen. In de periode daarna hebben nog slechts enkele kleinere woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden, onder andere in het noordwesten van het dorp (ten noordwesten van de Bemelerweg) en door de invulling/herstructurering van locaties binnen de contouren van de dorpskern.

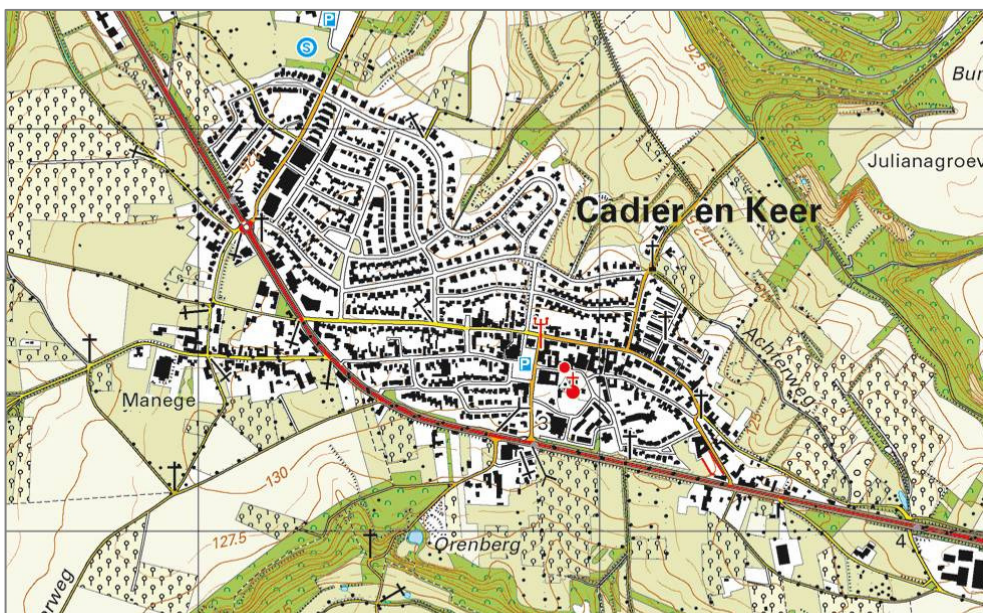
2.2 Ruimtelijke structuur

Hoewel de Rijksweg een belangrijke rol speelt in de ontsluiting van Cadier en Keer, heeft de weg geen dragende functie gekregen in de ruimtelijke structuur van het dorp. In ruimtelijk opzicht zijn de oorspronkelijke dorpslinten (de Kerkstraat-Dorpsstraat en de Limburgerstraat) nog altijd de belangrijkste straten in de kern.

Langs delen van deze straten wordt het beeld nog bepaald door de lintbebouwing die deels uit de 18^e en 19^e eeuw dateert en waartussen nog kenmerkende vakwerkhuisen en hoeveboerderijen staan. Plaatselijk is het historische beeld nog herkenbaar, vooral langs het oostelijk deel van de Kerkstraat en de Limburgerstraat en langs de Dorpsstraat. Doordat de Rijksweg een barrière heeft gevormd voor de ontwikkeling van Cadier en Keer is langs delen van de Dorpsstraat nog sprake van karakteristieke lintbebouwing, met diepe achtertuinen die met name aan de zuidzijde van het lint nog grenzen aan het buitengebied. Op andere locaties wordt het beeld van de (historische) bebouwingslinten bepaald door woonbebouwing die is gerealiseerd op open plekken tussen de oudere panden.



Kerk en overige bebouwing aan het oostelijk deel van de Kerkstraat



Cadier en Keer rond 2000

Bij de eerste uitbreidingen van de kern is voor wat betreft het stratenpatroon aangesloten op de twee dorpslinten. De Prins Bernhardstraat en Julianastraat lopen min of meer parallel aan de Limburgerstraat en de Kapelweg, met dwarswegen die haaks op deze richting staan.

Bij de verdere uitbreiding van de kern in noordwestelijke richting werd het stratenpatroon aangepast aan het onderliggende landschap, wat heeft geleid tot de aanleg van kenmerkende gebogen straten als de Beatrixstraat en de Groenerein. De wegen in de woongebieden tussen de Kerkstraat en de Rijksweg hebben een minder duidelijke structuur. De woningen grenzen hier over het algemeen met de achterzijde aan de Rijksweg. In de belangrijkste groeiperiode van Cadier en Keer in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw vervulde het dorp een rol in de opvang van de overloop van met name gezinnen uit Maastricht. De bebouwing in Cadier en Keer bestaat dan ook voornamelijk uit woningen die zijn afgestemd op de vraag uit deze periode. Een groot deel van de woningvoorraad wordt gevormd door vrijstaande en halfvrijstaande woningen in een groene omgeving. Op andere locaties, bijvoorbeeld aan De Hoof, is een compactere structuur tot stand gekomen waarbinnen ook aaneengebouwde woningen werden gerealiseerd en op enkele plekken zijn gestapelde woningen aanwezig. Het woonmilieu in Cadier en Keer heeft een suburbaan karakter gekregen.

Doordat de uitbreiding van Cadier en Keer met name in noordwestelijke richting plaatsvond, kwam het oorspronkelijke dorpscentrum rond de kerk steeds meer excentrisch te liggen. Gelijktijdig met de uitbreiding van de kern is centraal in de kern, op de kruising van de Kerkstraat en de Vendelstraat, een nieuw centrumgebied gerealiseerd, bestaande uit bebouwing met commerciële functies aan weerszijden van een pleinruimte. Op het plein staat het voormalige raadhuis van de gemeente Cadier en Keer.



Raadhuisplein



Het grootste gedeelte van Cadier en Keer bestaat uit woongebieden met woningen in één à twee bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap. Rond het nieuwe dorpscentrum aan het Raadhuisplein en het oude dorpscentrum nabij de kerk komen een aantal grootschaligere panden voor. Deels zijn dat historische hoeveboerderijen (waarvan met name het pand Kerkstraat 142-144 nog een fraaie, groene ligging heeft), deels ook recentere panden, waaronder het kerkgebouw, een aantal appartementengebouwen en de basisscholen en sporthal aan de Groenstraat. De overige grootschaligere panden bevinden zich aan weerszijden van de Rijksweg. In het oog springend zijn met name de supermarkt en naastgelegen keukenzaak op de hoek van de Limburgerstraat. Op de gronden ten westen en ten zuiden van de Rijksweg zijn daarnaast een aantal (agrari-sche) bedrijven gesitueerd.

2.2.1 Infrastructuur

Cadier en Keer wordt ontsloten vanaf de Rijksweg, die in westelijke richting een verbinding vormt met Maastricht en de A2 en in oostelijke richting met Margraten, Gulpen en Vaals. De overige wegen die Cadier en Keer met de kernen in de omgeving verbinden hebben met name een lokale functie. Te noemen zijn onder meer de Dorpsstraat-Gronsvelderweg (richting Maastricht en Gronsveld), de Eckelraderweg (richting Gronsveld en Eckelrade) en de Bemelerweg (richting Sint Antoniusbank en Bemelen).

De meeste wegen in Cadier en Keer hebben het karakter van een woonstraat. Fietsverkeer maakt op deze wegen gebruik van de rijbaan; alleen langs de Rijksweg zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. De (woon)straten in Cadier en Keer sluiten op een aantal locaties aan op de Rijksweg. De aansluiting met de Pastoor Kikkenweg/Bemelerweg is vormgegeven als rotonde, de overige aansluitingen (van west naar oost zijn de belangrijkste aansluitingen die met de Limburgerstraat, Kerkstraat/Dorpsstraat, Eckelraderweg, Vendelstraat en Kerkstraat) zijn vormgegeven als kruispunt.

Parkeren vindt in Cadier en Keer deels plaats in het openbaar gebied en deels op eigen terrein. In de woongebieden is bij (half)vrijstaande woningen sprake van parkeergelegenheid op eigen terrein, verder wordt met name in het straatprofiel geparkeerd. Het Raadhuisplein, in het centrum van het dorp, is de enige openbare parkeerplaats van enige omvang in het plangebied. Daarnaast is bij de supermarkt aan de Limburgerstraat een parkeerterrein aanwezig. Bij het merendeel van de bedrijven en overige niet-woonfuncties is op eigen terrein gelegenheid voor parkeren.

2.2.2 Groen- en waterstructuur

Hoewel binnen het plangebied weinig grotere groene plekken voorkomen, hebben grote delen van Cadier en Keer een groen karakter. Dit hangt op een aantal locaties (bijvoorbeeld in het gebied ten zuiden en westen van de Rijksweg) samen met de beperkte schaal van de kern, waardoor de afstand tot het buitengebied beperkt is en doorzichten aanwezig zijn richting de lager gelegen beekdalen ten noorden en ten zuiden van Cadier en Keer. Daarnaast is de stedenbouwkundige opzet van veel woongebieden zodanig dat relatief veel groen aanwezig is. Door de ruime straatprofielen, de afstand tussen de woonbebouwing aan weerszijden van de straat, de daarmee samenhangende diepe voortuinen en de ruime achtertuinen, overheerst een groen beeld. Kenmerkend is dat juist de historische dorpslinten Dorpsstraat-Kerkstraat en Limburgerstraat een steniger karakter hebben, met name daar waar de bebouwing relatief dicht opeen staat.

Zoals hierboven aangegeven is het aantal structuurbepalende groene plekken beperkt. In het noordoostelijk deel van Cadier en Keer is een aantal groene plekken aanwezig tussen de woningen, op de rand van de woongebieden en het buitengebied. In het noordwestelijk deel van de kern vormen de groene plekken en de laanbeplanting in de Margrietstraat een bijzonder element. Tenslotte is de groenzone aan de noordzijde van de Rijksweg - tussen de beide aansluitingen met de Kerkstraat - van belang voor het beeld van Cadier en Keer vanaf deze doorgaande route.

De groenstrook vormt een buffer tussen de weg en de woningen, waardoor de bebouwing in Cadier en Keer grotendeels aan het zicht wordt onttrokken. Verder in noordwestelijke richting, tussen de Kerkstraat en de rotonde Pastoor Kikkenweg - Bemelerweg, ontbreekt een groene afscherming en is de bebouwing juist wel georiënteerd op de Rijksweg.



Margrietstraat en kapel aan Kapelweg

Vanwege de ligging van Cadier en Keer op het plateau, ingeklemd tussen twee beekdalen, komt in het plangebied nauwelijks open water voor. De enige watergangen binnen het plangebied zijn bermsloten langs wegen en kavelsloten in het agrarisch gebied. Er liggen binnen het plangebied geen watergangen of waterpartijen die in beheer zijn bij het waterschap.

2.3 Functionele structuur

In het plangebied van dit bestemmingsplan komen diverse functies voor. Naast woningen zijn dat onder meer agrarische bedrijven/percelen, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en verschillende bedrijfsfuncties. De 'centrumfuncties' detailhandel en horeca zijn hoofdzakelijk geconcentreerd in en rond het dorpscentrum aan het Raadhuisplein en aan de Kerkstraat. De overige voorzieningen komen verspreid over het plangebied voor, waarbij met name aan weerszijden van de Rijksweg een aantal bedrijfsfuncties aanwezig is. In deze paragraaf wordt de functionele opbouw van Cadier en Keer beschreven, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de volgende functies:

- commerciële voorzieningen (waaronder detailhandel en horeca);
- maatschappelijke voorzieningen;
- bedrijven (agrarisch en niet-agrarisch).

2.3.1 Commerciële voorzieningen

Zoals hiervoor aangegeven, zijn de meeste commerciële voorzieningen in Cadier en Keer geconcentreerd in het centrum van het dorp. Aan weerszijden van het Raadhuisplein is sprake van twee panden met commerciële ruimtes, waarin verschillende detailhandelsvestigingen (waaronder een supermarkt), maatschappelijke voorzieningen (zoals een fysiotherapeut en apotheek) en een aantal kleine kantoren zijn gevestigd. Boven de deze ruimtes zijn woningen aanwezig.

Aan de Kerkstraat, in het oude dorpscentrum rond de kerk, zijn drie horecagelegenheden gevestigd. In de zuidwestelijke hoek van het Raadhuisplein bevindt zich een restaurant. Naast de commerciële voorzieningen rond het dorpscentrum, komen verspreid over de kern enkele detailhandels- en horecavestigingen voor. Op de kruising van de Limburgerstraat met de Rijksweg bevinden zich een supermarkt en een keukenzaak. Verspreid langs de Rijksweg zijn nog enkele panden met een detailhandelsfunctie aanwezig. Aan de Dorpsstraat, nog net binnen de grens van dit bestemmingsplan, staat restaurant/feestzaal De Pastory. Aan de Rijksweg 97 is eetcafé/bed & breakfast Op 't Indsje gevestigd.

2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

Aan de Kerkstraat 99 staat de kerk van de H. Kruisverheffing. Het kerkgebouw is een bakstenen zaalkerk, die is gerealiseerd in de jaren '50 van de vorige eeuw ter vervanging van het schip van de oude kerk. De kerktoren van de voormalige kerk - een rijksmonument - is behouden gebleven en staat als losstaande kerktoren naast het nieuwe kerkgebouw. Achter de kerk ligt de begraafplaats. Aan de Limburgerstraat bevindt zich gemeenschapshuis 't Keerhoes.

Aan de Groenstraat 17 staat basisschool De Keerkring. Naast de school zijn hier een peuterspeelzaal en Kindercentrum Mergelland gevestigd. Aan de overzijde van de weg staat een sporthal. Aan de Bemelerweg 21 is Kinderdagcentrum De Grummelkes gesitueerd. De overige maatschappelijke voorzieningen in Cadier en Keer bestaan onder andere uit een aantal praktijken (huisarts, tandarts, fysiotherapie) en een apotheek.

2.3.3 Bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich twee agrarische bedrijven. Eén van de agrarische bedrijven is de monumentale carréboerderij aan de Kerkstraat 142/144, het tweede agrarische bedrijf bevindt zich in het westelijk deel van Cadier en Keer, aan de Rijksweg 24. De meeste agrarische bedrijven die in de dorpskern van Cadier en Keer aanwezig waren, hebben in de afgelopen decennia hun activiteiten beëindigd en hebben een woonfunctie gekregen.

Niet-agrarische bedrijvigheid komt in Cadier en Keer voor aan de historische dorpsstraten Kerkstraat-Dorpsstraat en Limburgerstraat, waar naast een aantal kleinschalige bedrijven onder andere een brandweerkazerne staat. Grootschaligere bedrijven zijn gevestigd aan weerszijden van de Heerderweg (ten westen van de Rijksweg) en in het gebied rond de Eckelraderweg (ten zuiden van de Rijksweg). De bedrijvigheid aan de Heerderweg bestaat veelal uit bedrijven in de lichtere milieucategorieën 1 en 2, op percelen waar naast een bedrijfshal een bedrijfswoning aanwezig is. In het gebied aan de Eckelraderweg is onder meer een garagebedrijf aanwezig (met activiteiten op de percelen Rijksweg 68 en Eckelraderweg 13a). Naast 'reguliere' bedrijven komen verspreid over het plangebied een aantal kantoorfuncties en dienstverlenende bedrijfjes voor. Onder andere het voormalige raadhuis aan het Raadhuisplein heeft tegenwoordig een kantoorfunctie.

Grootschalige kantoren ontbreken; de kantooractiviteiten hebben een zodanig beperkte omvang dat ze zonder problemen kunnen worden uitgevoerd in de woongebieden van Cadier en Keer. Op een aantal locaties komen kantoren voor in de vorm van een aan-huis-verbonden beroepsactiviteit.

2.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op rijksniveau is de wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed vastgelegd in de Monumentenwet 1988 en het Besluit ruimtelijke ordening. De Monumentenwet is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In deze wet is geregeld hoe monumenten kunnen worden aangewezen als beschermd rijksmonument. De Monumentenwet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging van het Bro is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. De wijziging houdt in dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen in de toelichting een beschrijving dienen te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten (archeologische waarden) rekening is gehouden. De gemeente Eijsden-Margraten hanteert hiertoe de Erfgoedverordening Gemeente Eijsden-Margraten 2013. In de erfgoedverordening worden onder andere de volgende zaken geregeld:

- de inschakeling van monumentencommissie als adviesorgaan voor de aanwijzing van monumenten tot beschermd monument;
- de aanwijzing van dorpsgezichten tot beschermde dorpsgezichten;
- de aanwijzing van archeologische monumenten en verwachtingsgebieden, het vergunningstelsel met betrekking tot behoud en onderzoek van archeologische waarden en vindplaatsen en de te stellen eisen aan archeologisch onderzoek.

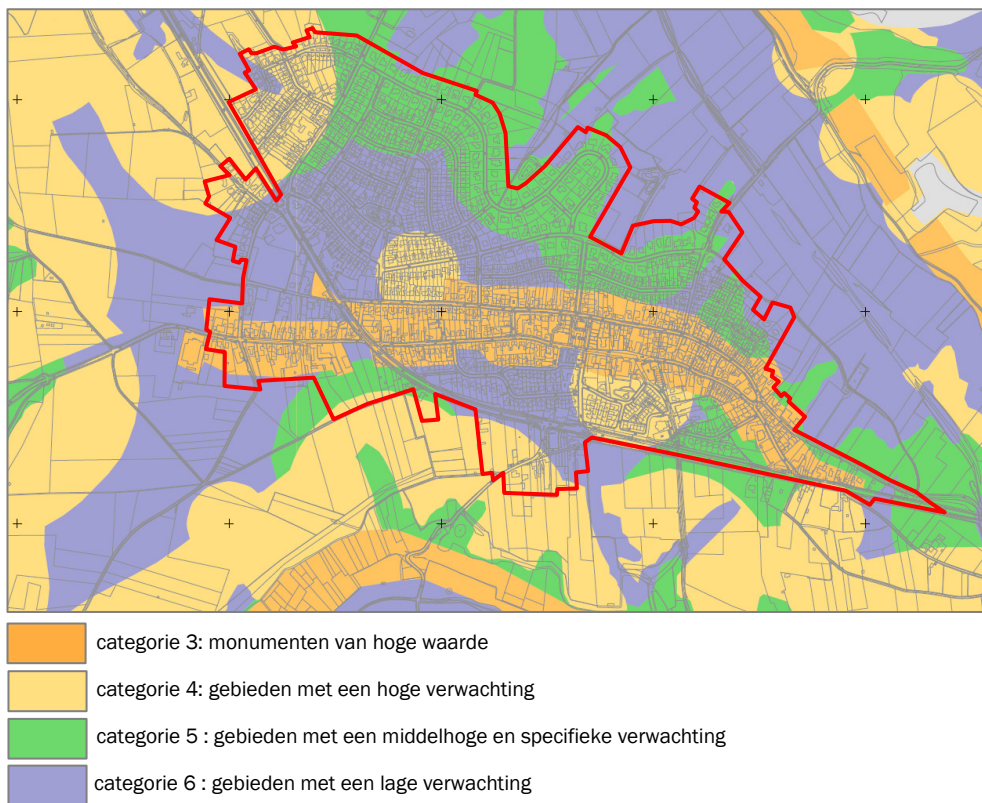
2.4.1 Archeologie

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het van belang om inzicht te hebben in het mogelijk aanwezige archeologisch erfgoed. De gemeente Eijsden-Margraten heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidskaart laten opstellen, die onderdeel zijn van de Erfgoedverordening Gemeente Eijsden-Margraten 2013. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. De verwachtingskaarten zijn omgezet naar één beleidskaart, waarop gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden, zijn samengevoegd. Binnen het grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: monumenten van zeer hoge waarde, beschermd volgens de Monumentenwet en terreinen waarvan de gemeente de behoudenswaardigheid heeft vastgesteld;
- categorie 2: monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet;
- categorie 3: monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet;
- categorie 4: gebieden met een hoge verwachting (trefkans);
- categorie 5: gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting (trefkans);
- categorie 6: gebieden met een lage verwachting (trefkans);
- categorie 7: gebieden zonder verwachting (trefkans).

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen geen monumenten van zeer hoge waarde voor (categorie 1 en 2). De gronden rond de Dorpsstraat-Kerkstraat en Limburgerstraat zijn aangemerkt als monument van hoge waarde (categorie 3). Daarnaast komen gebieden voor met een hoge verwachtingswaarde (categorie 4), een middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5) of een lage verwachtingswaarde (categorie 6).



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Eijsden-Margraten

De verschillende gebieden zijn door middel van dubbelbestemmingen overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen.

Voor gebieden met een lage verwachting (categorie 6) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is. De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 3 tot en met 5) bevatten een beschermende regeling. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren per dubbelbestemming. Voor gronden binnen de bebouwde kom is de verstoringdiepte 0,5 meter onder maaiveld. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn.

Categorie	Dubbelbestemming	Ondergrens oppervlakte	Ondergrens diepte
3 monumenten van hoge waarde	Waarde - Archeologie 3	250 m ²	0,50 meter
4 hoge verwachting	Waarde - Archeologie 4	500 m ²	0,50 meter
5 middelhoge verwachting	Waarde - Archeologie 5	1.000 m ²	0,50 meter

2.4.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. In de gemeente Eijsden-Margraten wordt hiertoe de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten 2013 gehanteerd. Bestemmingsplannen worden conform deze verordening ter advies voorgelegd aan de monumentencommissie.

In Cadier en Keer is sprake van verschillende elementen met cultuurhistorische waarde. Karakteristiek voor de kern is de nog herkenbare historische dorpsstructuur, bestaande uit twee parallel lopende hoofdstraten, die via dwarsstraten en stegen met elkaar verbonden zijn. De bebouwingsstructuur langs delen van deze straten weerspiegelt nog de historische betekenis van de wegen. Daarnaast volgen diverse andere wegen binnen (en buiten) de kern een historisch tracé. Het betreft onder andere de Bemerweg, de Keunestraat, de Kapelweg-Achterweg, de Fommestraat en de Eckelraderweg. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden in en rond Cadier en Keer kunnen schaden.

In het plangebied bevindt zich een aantal rijksmonumenten. Naast de kerktoren aan de Kerstraat 86 zijn dat met name een aantal hoeven en vakwerkhuisen:

- Kerkstraat 76 (hoeve om binnenplaats)
- Kerkstraat 80 (Meussenhof, carréboerderij)
- Kerkstraat 98-100 (hoeve om naar voren open binnenplaats)
- Kerkstraat 139 (hoeve om gesloten binnenplaats)
- Kerkstraat 142-144 (hoeve om gesloten binnenplaats)
- Kerkstraat 165 (vakwerkhuis)
- Limburgerstraat 78 (voormalig gemeentehuis, nu 't Keerhoes)
- Limburgerstraat 99 (woonhuis, vermoedelijk voormalige kapelanie)
- Dorpsstraat 45 (voormalige vakwerkboerderij)
- Rijksweg 46 (voormalige vakwerkboerderij)
- Rijksweg 87 (voormalig tolhuis)

Bescherming van de rijksmonumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke erfgoedverordening. Plannen voor ingrepen aan (rijks)monumenten worden op grond van de erfgoedverordening voor advies voorgelegd aan de monumentencommissie. Omdat bescherming van de monumenten op deze manier afdoende is geregeld, is in dit bestemmingsplan geen aanvullende beschermende regeling opgenomen. Omdat het bestemmingsplan een signalerende functie kan hebben, zijn de rijksmonumenten op de verbeelding wel aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

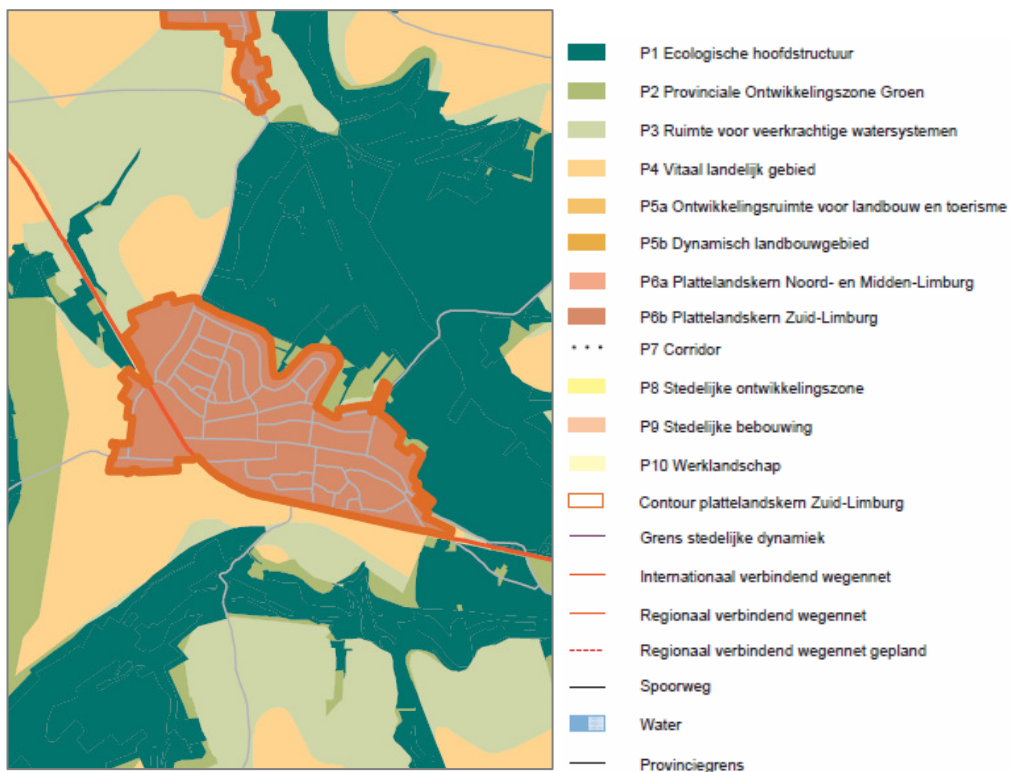
Er zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geeft het Barro geen specifieke regels.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Op grond van het overgangsrecht vormen het POL2006 en de POL-aanvullingen samen de structuurvisies van de provincie Limburg. Op dit moment is een integrale herziening van het POL in voorbereiding: het POL2014. Vaststelling van het POL2014 en de daarmee samenhangende Omgevingsverordening Limburg is voorzien in het najaar van 2014.

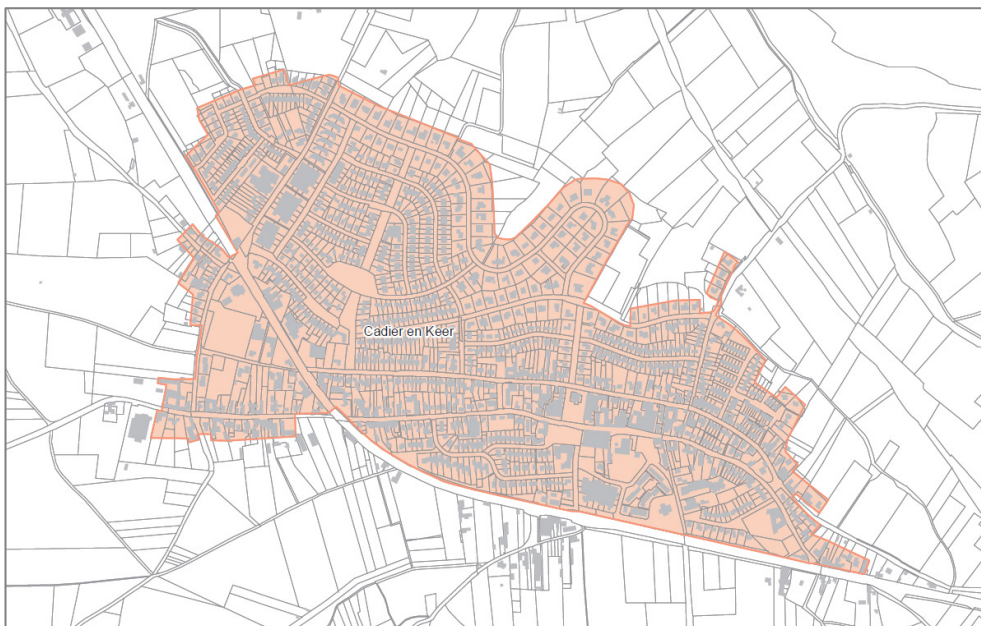
Het POL2006 is diverse malen geactualiseerd en aangevuld. De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen zijn opgenomen in de tekst en verwerkt in de kaartbeelden. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijk in het plan tot uiting. Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband.



Uitsnede POL kaart 1 Perspectieven (Actualisatie januari 2011)

De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van perspectieven. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Cadier en Keer is aangemerkt als perspectief 'P6b Plattelandskern Zuid-Limburg'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. Op grond van het provinciaal beleid wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van nieuwe woningen in deze kernen. Er wordt beperkt ruimte geboden voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen geldt een restrictief groeibeleid. In de plattelandskernen in Zuid-Limburg zijn geen mogelijkheden om buiten de contouren uit te breiden. Binnen de contouren is de bouw van nieuwe woningen in principe alleen mogelijk als gelijktijdig een even groot aantal woningen wordt gesloopt.



Contour rond Cadier en Keer (Contourenatlas Zuid-Limburg)

Een klein deel van het plangebied (het bebouwingscluster rond de Eckelraderweg) ligt buiten de contour en maakt deel uit van perspectief 'P4 Vitaal landelijk gebied'. Dit perspectief omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In en rond de beekdalen ten noorden en zuiden van Cadier en Keer liggen gebieden die zijn aangemerkt als perspectief 'P1 Ecologische hoofdstructuur', perspectief 'P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen' of perspectief 'P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'.

De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) vormt samen met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de ecologische hoofdstructuur in Limburg. Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van deze samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Het perspectief 'P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen' heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen en de steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van de EHS of de POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. Er zijn slechts enkele ontwikkelingen opgenomen. Het gebied buiten de rode contour is op de verbeelding aangeduid als 'overige zone - buiten rode contour'. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu van toepassing is (zie paragraaf 3.4.3).

3.2.2 POL-herziening op onderdelen EHS

De doelstelling van de POL-herziening op onderdelen EHS (Ecologische Hoofdstructuur) is het creëren van een helder onderscheid in de natuurbeleidscategorieën van rijk en provincie: de EHS uit de Nota Ruimte en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) dat tevens logisch doorwerkt in de POL-perspectieven en andere beleidsvelden (water- en milieubeleid). De EHS is in de 'POL-herziening op onderdelen EHS' nauwkeuriger begrensd, wat met name voor de plantoetsing een verduidelijking betekent.

3.2.3 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In de Nota Ruimte staat over doelen en beleid voor de nationale landschappen het volgende: 'Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen'. De ambitie voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kan als volgt worden omschreven: 'Het in samenhang met de stedelijke gebieden ontwikkelen van het Nationaal Landschap als een welvarend gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil, terwijl de zorg voor en de versterking van de landschappelijke en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd.' Tevens wordt ernaar gestreefd dat het Nationaal Landschap goed past in het grensoverschrijdend landschapsbeleid in Euregio-naal verband, bijvoorbeeld in het kader van het Drielandenpark, door de juiste functies op de juiste plaatsen tot ontwikkeling te brengen en door grensoverschrijdende samenwerking bij behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Daartoe zal gezamenlijk gewerkt worden aan behoud, herstel en duurzaam beheer van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten, met name via inrichtingsprojecten.

Dit vindt plaats in samenhang met toename van de betekenis van de toeristisch-recreatieve sector en met behoud van een landbouwsector die rekening houdt met die kernkwaliteiten en bijdraagt aan de instandhouding ervan. Het onderhavige bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' is een beheerplan. Er wordt voldaan aan de eisen en randvoorwaarden vanuit de POL-aanvulling.

3.2.4 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' is op 18 december 2009 vastgesteld. De POL-aanvulling bevat een aantal beleidsaanpassingen op het gebied van verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Voor deze thema's is op onderdelen de formulering van het provinciaal beleid aangescherpt. De doelen van deze POL-aanvulling zijn:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- het verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het provinciale volkshuisvestingsbeleid, zoals vastgelegd in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' en de Provinciale Woonvisie 2010-2015 (zie paragraaf 3.2.6) wordt in het kader van het POL2014 heroverwogen. Tegen de achtergrond van de te verwachten afname van de woningvoorraad in Zuid-Limburg wordt in Zuid-Limburg geen ruimte meer geboden aan ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties buiten de contour. Door de vaststelling van de Verordening Wonen Zuid-Limburg (zie paragraaf 3.2.7) is voor Zuid-Limburg bovendien bepaald dat binnen de rode contour in principe geen nieuwe bestemmingsplannen meer mogen worden vastgesteld voor de realisering van meer dan één woning. Hierdoor is het realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties binnen de contour nog slechts onder strikte voorwaarden mogelijk.

3.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL2006 en de POL-aanvulling 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering'. Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid vast te leggen. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt.

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is bedoeld voor de Limburgse gemeenten. Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. Dit instrumentarium dient een plaats te krijgen in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Hiertoe legt de gemeente de principes van het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie en werkt dit verder uit in het gemeentelijke beleid. Daarbij heeft de gemeente de mogelijkheden om in samenhang met het gemeentelijke ruimtelijke beleid het Limburgs Kwaliteitsmenu een gebiedsgerichte uitwerking te geven. De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 7 december 2013 het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu vastgesteld (zie paragraaf 3.4.3).

3.2.6 Provinciale Woonvisie

Het wettelijke kader van de Provinciale Woonvisie vindt zijn grondslag in het POL. Het POL is in 2009 geactualiseerd, waarbij het accent is gelegd op de onderdelen verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. In tegenstelling tot het POL dat in 2001 voor het eerst werd vastgesteld en in 2006 werd herzien, neemt de provincie meer de regierol in handen voor wat betreft het bouwen binnen de contouren en het stedelijk gebied. Door de bevolkingskrimp vreest de provincie een overaanbod aan gemeentelijke woningbouwplannen. Als het aantal woningbouwplannen niet drastisch wordt verminderd, is het toekomstige woningaanbod veel groter dan de behoefte. In de POL-actualisatie van 2009 is ten aanzien van het aspect 'wonen' als richtinggevend kader 'één woning erbij één woning eraf' aangegeven. Dit beleid heeft het provinciaal bestuur nader vertaald in de op 1 februari 2011 vastgestelde 'Provinciale Woonvisie 2010-2015' en in de op 21 juni 2013 vastgestelde Verordening Wonen Zuid-Limburg.

Ten aanzien van de regio Maastricht en Mergelland wordt een uitzondering gemaakt voor het Maasdal. Binnen dit gebied is een woningtoename van 300 woningen tot 2015 bespreekbaar, vanwege een verwachte groei van de woningbehoefte. In de Provinciale Woonvisie 2010-2015 is de verplichting voor de regiogemeenten opgenomen om dit provinciale woningbeleid te vertalen in de regionale woonvisies. In paragraaf 3.3.1 wordt de regionale woonvisie toegelicht.

3.2.7 Verordening Wonen Zuid-Limburg en Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. In de verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning. Het doel hiervan is om de plancapaciteit voor nieuwe woningen te reguleren. De Verordening Wonen Zuid-Limburg is een tijdelijke regeling, die is opgesteld om te voorkomen dat de woningmarkt de komende jaren (in de periode tot de vaststelling van het POL2014) verder verslechtert.

De verordening beoogt te voorkomen dat op regionale schaal te veel nieuwe woningen worden gebouwd zonder dat er woningen aan de voorraad worden onttrokken. De verordening heeft geen betrekking op woningen die zijn opgenomen in 'harde' plannen: vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen of reeds verleende omgevingsvergunningen. De uitvoering van 'zachte' plannen (plannen die in voorbereiding zijn) wordt aangehouden totdat in het POL2014 en de daaraan verbonden Omgevingsverordening Limburg een definitieve regeling is opgenomen.

Alleen voor woningbouwplannen die voldoen aan bepaalde criteria is in de Verordening Wonen Zuid-Limburg een uitzondering gemaakt. Die criteria zijn opgenomen in de Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg, die op 2 juli 2013 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Woningbouwplannen die voldoen aan de criteria (en die voorzien in de toevoeging van wenselijke of noodzakelijke woningbouw) kunnen daardoor doorgang vinden. In de beleidsregel zijn de criteria voor nieuwe woningbouwplannen opgenomen. In hoofdlijnen is vastgelegd dat alleen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd als minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt. Daarnaast moet ieder woningbouwplan aan ten minste 4 van de volgende 6 gestelde eisen voldoen:

- het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen bestaand bebouwd gebied;
- het plan draagt bij aan een versterking van de woonmilieus;
- het plan draagt bij aan kansrijke woningmarktsegmenten;
- het aantal woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering;
- het plan is een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject of betreft een toevoeging van woningen in een bestaand gebouw;
- er wordt bestaande 'harde' plancapaciteit geschrapt voor minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd.

Bij een aantal criteria is een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten benodigd. Voor de motivering kan gebruik worden gemaakt van de door de woonregio's benoemde woonmilieus en/of de regionale woningmarktonderzoeken.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

De gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland hebben in 2005 de Regionale woonvisie 2005-2009 vastgesteld. In deze visie zijn afspraken gemaakt over woningaantallen, woningtypen en kwaliteitseisen. Medio 2009 hebben de regiogemeenten tezamen met de provincie geconstateerd, dat het nodig is om een actueel regionaal woonbeeld te laten opstellen en daarop volgend een regionale woningmarktverkenning te laten verrichten. Beide rapportages zijn de bouwstenen voor de Regionale Woonvisie 2010-2020.

Uit het actueel woonbeeld bleek dat de gehele regio te maken heeft met een dalende bevolkingsomvang en een vergrijzende bevolking, omdat er sprake is van een toenevend sterfteoverschot en negatief migratiesaldo.

Dit leidt tot een gewijzigde bevolkingssamenstelling. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat deze bevolkingsontwikkeling in de nabije toekomst noemenswaardig verandert. Opgemerkt wordt dat de komende jaren in het Maasdal het aantal huishoudens nog zal stijgen. Een daling wordt hier niet voor 2020 verwacht, maar zal op den duur wel gaan plaatsvinden, gelet op de bevolkingsontwikkeling in de gehele regio. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat door de bevolkingsontwikkeling de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief gewijzigd moeten worden, om aan de toekomstige woonbehoefte tegemoet te komen. Als dit niet gebeurt, dreigen er meer woningen gebouwd te worden dan waarvoor vraag is, gelet op de omvang van de woningbouw- en sloopplannen van de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland. Ook op kwalitatief gebied zal rekening moeten worden gehouden met het aanpassen van de huidige woningvoorraad en bouwplancapaciteit. Met name door woonverdunding als gevolg van de vergrijzing, zal de vraag naar (kleinere) woningen vooralsnog toenemen en de toekomstige behoefte aan gezinswoningen afnemen.

Om een indruk te krijgen van een mogelijk overaanbod aan woningen, wordt verwezen naar de totale woningbouwplancapaciteit in de Regio Maastricht en Mergelland medio 2010. De totale plancapaciteit van de regiogemeenten tezamen betreft netto (minus sloop) circa 3.400 woningen tot 2020. Van dit aantal zijn netto een kleine 2.400 woningen gepland voor de periode tot 2015, oftewel de periode waarop de vigerende Provinciale Woonvisie van toepassing is. In afwijking van de richtcijfers die in de Provinciale Woonvisie zijn genoemd, blijkt uit het toegepaste Socratesmodel, dat tussen 2010-2015 de bestaande woningvoorraad (peildatum 1-1-2010) binnen de Regio Maastricht en Mergelland met maximaal 1.340 woningen kan toenemen gelet op de verwachte woonbehoefte.

Aan de hand van deze constatering heeft Abf Research een woonvisie ontworpen voor de regio Maastricht en Mergelland. Hoofddoel van deze visie is om onderlinge kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken te maken die aansluiten op de huidige en de verwachte toekomstige woonbehoefte. De visie is op 13 december 2012 in werking getreden. Op basis van de Regionale woonvisie 2010-2020 zijn door de regiogemeenten afspraken gemaakt. Kern van deze afspraken is, dat de gehele regio tot 2015 niet meer dan netto 1.340 woningen bouwt. Jaarlijks zal op de naleving hiervan via een monitoring worden toegezien en eventuele afstemming plaatsvinden. Daarnaast dienen de gemeenten in de regio zich in te spannen om de bestaande woningbouwplancapaciteit te verminderen. Beleid zal gezamenlijk hiervoor geformuleerd worden. Ook zal er gezamenlijk een toetsingskader worden ontwikkeld voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Eijsden-Margraten

De Strategische Visie 2022 'Vernieuwen door Verbinden' is een overkoepelende gemeentelijke beleidsvisie, die in de loop van 2013 in overleg met bewoners, ondernemers en andere (regionale) betrokkenen tot stand is gekomen. In de visie zijn de volgende acht thema's benoemd, die in de periode tot 2022, maar ook in de jaren daarna, van cruciaal belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente:

- 1 Dienstverlening, goed geregeld
- 2 Vitale kernen
- 3 Zorg en welzijn, goed voor 'mekaar'
- 4 Landschappelijk verantwoord ondernemen
- 5 Uniek (im)materieel cultureel erfgoed
- 6 Betere bereikbaarheid
- 7 Meer met de Maas
- 8 Samenwerken in de regio en euregio

Daarnaast zijn vijf ambities onderscheiden die richting geven aan de keuzes binnen de acht thema's:

- 1 Dienstverlening is onze tweede natuur
- 2 Burgerkracht
- 3 Buitengewone buiten (be)leven
- 4 Aantrekkelijk wonen
- 5 Ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn

In het thema 'Vitale kernen' is aangegeven wat het gemeentelijk beleid is met betrekking tot de (leefbaarheid van) de vijftien kerkdorpen, de gehuchten en de buurtschappen in de gemeente. De gemeente kiest voor het ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven die voortkomen uit de woonomgeving zelf (bewoners, ondernemers en vrijwilligers). Het is in de toekomst niet haalbaar om alle voorzieningen in ieder dorp in stand te houden. Er wordt daarom gekozen voor een beperkt aantal kwalitatief goede voorzieningen in plaats van voor een versnipperd aanbod waarvan de kwaliteit en de continuïteit niet kunnen worden gewaarborgd. Basisvoorzieningen kunnen inwoners terugvinden in de directe omgeving (schaal van Heuvelland, Plateau en Maasdal). Andere voorzieningen kennen een grotere schaal, die in sommige gevallen de gemeente overstijgt. In dat geval vindt afstemming plaats met Maastricht of binnen de regio.

Gestreefd wordt naar een gevarieerde bevolking zodat draagvlak voor voorzieningen gewaarborgd is. De bestaande woningvoorraad moet worden verbeterd en aangepast om aantrekkelijk wonen voor jong en oud mogelijk te maken. Er wordt nadrukkelijk niet ingezet op grootschalige nieuwbouw, maar op een duurzame aanpassing van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Gekozen wordt voor een kerngerichte aanpak, waarbij sloop, nieuwbouw en functieverandering van bestaande gebouwen hand in hand gaan met investeringen in de woonomgeving. De verandering moet vorm krijgen zonder volumegroei: niet méér woningen, maar transformatie, wat een breuk is met het verleden.

3.4.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022

De uitgangspunten van de provinciale en de regionale woonvisie zijn mede bepalend voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Om die reden heeft de gemeente Eijsden-Margraten de keuze gemaakt om het gemeentelijk woningbouwbeleid niet nader te vertalen in een gemeentelijke woonvisie of een volkshuisvestingsplan. De bouwplan capaciteit voor woningbouw over de periode 2012-2022 is vastgelegd in het 'Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022'. In dit woningbouwprogramma heeft de gemeente, mede gelet op het provinciale nullijnbeleid, de bouwplan capaciteit drastisch teruggeschroefd: in totaal is de plan capaciteit in de gemeente Eijsden-Margraten teruggebracht van 1.373 naar 671 woningen.

In de periode 2012-2021 is binnen de gemeente nog sprake van behoefte aan extra woningen. In de periode vanaf 2022 is in alle kernen sprake van een afname van het aantal huishoudens. In het woningbouwprogramma voor de periode van 2012 tot 2022 is voor Cadier en Keer de realisering van woningen op het terrein COV/klooster voorzien. Daarnaast is binnen de gemeente sprake van een 'ijzeren voorraad' die is gereserveerd voor particuliere initiatieven. Binnen het plangebied zijn nog enkele onbebouwde kavels gelegen waarvoor in het vigerende bestemmingsplan een woningbouw mogelijkheid was opgenomen of waarvoor een vrijstelling is verleend. Deze bouw mogelijkheden zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Uit ruimtelijke en milieuhygiënische overwegingen is het soms wenselijk dat omvangrijke gebouwen binnen de kernen worden herbestemd tot woondoeleinden als gevolg van functieverlies. Volgens de Provinciale Woonvisie 2010-2015 hoeft het herbestemmen van rijksmonumentale gebouwen tot woningbouw niet meegenomen te worden in de telling van de woningbouwprogramma's. In overige gevallen geldt dat deze plannen moeten passen binnen de vastgelegde woningbouw cijfers. Hoewel dit niet altijd eenvoudig is (er zal dan immers ook gesloopt moeten worden) zal dit uitgangspunt zoveel mogelijk worden nagestreefd door de gemeente. Er kan op dit gebied een spanningsveld ontstaan tussen gemeenten en provincie. Aangezien er een gezamenlijk belang is op ruimtelijk en volkshuisvestingsgebied, zal een goede communicatie en afstemming noodzakelijk zijn en blijven. Immers: nieuwe woningbouwinitiatieven die niet planologisch zijn verankerd, kunnen niet worden gerealiseerd zonder instemming van de provincie, met uitzondering van plannen die betrekking hebben op de toevoeging van één woning. Als een initiatief betrekking heeft op de toevoeging van meer dan één woning hebben Gedeputeerde Staten de bevoegdheid om een aanwijzing te geven.

3.4.3 Behoudend woningbouwbeleid voor de komend jaren

De gemeenten binnen de regio Maastricht en Mergelland hebben naar aanleiding van het provinciale woningbouwbeleid en de bevolkingsprognoses voor de periode tot 2040 niet alleen afspraken gemaakt over het beperken van aantal te bouwen woningen op basis van hun plannen, maar ook over intrekken van niet geëffectueerde vergunde en/of planologisch verankerde woningbouw mogelijkheden.

Regionaal is afgesproken dat de gemeenten voor het intrekken van omgevingsvergunningen beleid zullen vaststellen. Als gevolg van deze afspraak heeft het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten, wiens bevoegdheid het is om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen en in te trekken, op 15 mei 2012 de nota 'Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen' vastgesteld. Deze nota is na publicatie begin juni 2012 inwerking getreden.

Het intrekken van een omgevingsvergunning leidt niet tot het wegvallen van een planologische (woning)bouwmogelijkheid. Vandaar dat het college op 15 mei 2012 tevens besloten heeft om een onttrekkingsprocedure te starten voor planologische woningbouw mogelijkheden die al dertig jaar of langer niet geëffectueerd zijn. Het behoudende karakter van dit besluit vloeit voort uit het feit dat de regelgeving in 2012 nog onvoldoende mogelijkheden biedt om planologische bouwtitels in te trekken, zonder dat dit gepaard gaat met mogelijke financiële risico's. Desalniettemin hebben de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland, overeenkomstig de andere regio's binnen Zuid-Limburg, met elkaar afgesproken dat regelgeving voor het intrekken van planologische woningbouwtitels wordt voorbereid. In het kader van de voorzienbaarheid is afgesproken dat er in alle ruimtelijke plannen op wordt gewezen dat het niet effectueren van woningbouw mogelijkheden na verloop van tijd, veelal bij een volgende bestemmingsplanactualisatie, kan leiden tot het onttrekken hiervan. Daarnaast zal er in alle ruimtelijke plannen op worden gewezen dat nieuwe woningbouwontwikkelingen slechts zeer beperkt mogelijk zijn en de kwantitatieve en kwalitatieve noodzaak hiervan goed onderbouwd moet zijn. Hierbij spreekt het voor zich dat nieuwe woningbouw mogelijkheden niet strijdig mogen zijn met de geldende nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke regelgeving. In overeenstemming met het provinciaal woningbouwbeleid is regionaal afgesproken dat nieuwe woningbouwinitiatieven niet mogen leiden tot verruiming van de woningbouwprogramma's.

3.4.4 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 (GKM) vastgesteld. Het GKM is een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie paragraaf 3.2.5) en heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied buiten de rode contouren te koppelen aan een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De gemeente Eijsden-Margraten hecht veel waarde aan haar buitengebied en streeft ernaar de kwaliteiten van het buitengebied te beschermen en te verbeteren en kwaliteitsverlies tegen te gaan. Met het GKM wordt beoogd om een balans te vinden tussen de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ontwikkelingen anderzijds. Het GKM is van toepassing op de gebieden buiten de 'rode contouren' en buiten de grenzen van het gebied 'stedelijke dynamiek' (met uitzondering van de perspectieven P2 en P3 binnen het gebied 'stedelijke dynamiek', waarop het GKM ook van toepassing is).

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt in algemene zin afgewogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt beoordeeld of de ontwikkeling (onder voorwaarden) aanvaardbaar is op de betreffende locatie.

Het Landschapsontwikkelingsplan Eijsden-Margraten en de Strategische Visie Eijsden-Margraten vormen hierbij een toetsings- en inspiratiekader. Als een ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, dient deze altijd te worden voorzien van een landschappelijke inpassing. Naast deze (basis)inpassing kan er sprake zijn van de noodzaak van het leveren van een (financiële) kwaliteitsbijdrage en/of een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In het GKM is voor acht typen ontwikkelingen ('modules') aangegeven welke voorwaarden er voor de ontwikkeling gelden en wat de normering voor de kwaliteitsbijdrage is. De kwaliteitsbijdrage kan bestaan uit een fysieke kwaliteitsverbetering, zoals de aanleg van natuur of de sloop van bebouwing, of uit een financiële bijdrage. Een combinatie van een fysieke en financiële inspanning is ook mogelijk. De financiële tegenprestatie wordt gestort in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds, van waaruit projecten worden gefinancierd die zijn opgenomen het Landschapsontwikkelingsplan. De (basis) ruimtelijke en landschappelijke inpassing is onderdeel van de ontwikkeling zelf en wordt dus niet verrekend met de kwaliteitsbijdrage.

3.4.5 Toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2008-2015

In de toeristisch-recreatieve nota geeft de gemeente Eijsden-Margraten beleidsuitgangspunten met betrekking tot de ontwikkeling van het toerisme en de recreatie in de gemeente. Hieraan is een uitvoeringsprogramma gekoppeld voor de periode 2008-2015. Het gaat om de volgende beleidsuitgangspunten:

- Koesteren en versterken van:
 - selling points door middel van verbetering van bereikbaarheid, toegankelijkheid en toeristisch-recreatieve gebruiksmogelijkheden.
 - unique selling points door middel van toeristisch-recreatieve projectontwikkeling.
- Koppeling tussen voornoemde punten door middel van arrangementontwikkeling en/of fysieke aansluitingen, informatieverstrekking en promotie-uitingen.
- Stimuleren van kwaliteit en differentiatie van het aanbod van verblijfsaccommodaties, de openbare verblijfsruimte, het horeca-aanbod en het aanbod aan dagrecreatieve voorzieningen.
- Hanteren van een brede doelgroepbenadering in projectontwikkeling, positionering/profilering en promotie met betrekking tot toerisme en recreatie in de gemeente Eijsden-Margraten.

3.4.6 Welstandsnota

De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Vaals en Valkenburg aan de Geul vormen samen het welstandsdistrict Mergelland. In dit district zijn een dorpsbouwmeester en een monumentencommissie werkzaam. Bij de totstandkoming van de gezamenlijke welstandsnota is een evenwicht nagestreefd tussen het maximaal recht doen aan de lokale parameters en standaardisatie van de randvoorwaarden. In de Welstandsnota Eijsden-Margraten, die op 18 december 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad, zijn voor de gemeente Eijsden-Margraten welstandscriteria geformuleerd en is het gemeentelijk grondgebied verdeeld in vier welstandsniveaus.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd, waarbij de vigerende rechten zijn gerespecteerd. Op een beperkt aantal locaties is daardoor de toevoeging van woningen mogelijk gemaakt. Deze woningbouwmogelijkheden zijn reeds opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen of zijn in de afgelopen jaren vergund door middel van een vrijstelling of omgevingsvergunning voor het afwijken. Uit juridisch-planologisch oogpunt is dus geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, hoeven geen (milieu)onderzoeken te worden verricht. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten.

4.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidsgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km/h-weg worden gerealiseerd, kan het echter (met name bij drukkere wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen. Omdat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het verrichten van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.2 Bedrijvigheid

4.2.1 Agrarische bedrijven

Binnen de grenzen van het plangebied en in de omgeving van het plangebied ligt een aantal agrarische bedrijven. Voor een aantal van deze bedrijven gelden ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij afstanden of geurcontouren waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet enerzijds worden getoetst of ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun toekomstige groeimogelijkheden (de zogenaamde 'omgekeerde werking').

De gemeente Eijsden-Margraten heeft een Verordening Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld die de geurcontouren bepaalt, gemeten vanaf de geuremissiepunten. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de geurcontouren is derhalve niet aan de orde.

In de gemeente Eijsden-Margraten komen in veel kernrandgebieden boomgaarden voor. Bij woningbouwplannen aan de randen van de dorpen speelt de blootstelling van bewoners aan gewasbestrijdingsmiddelen daarom in veel gevallen een rol. Het college van burgemeester en wethouders heeft de 'notitie spuitcirkels' vastgesteld, waarin is aangegeven welke afstanden kunnen worden aangehouden tussen boomgaarden en nieuwe woningen. Bij voorkeur wordt een afstand van 50 meter in acht genomen tussen de boomgaard en de (tuin van de) nieuwe woning. Als deze afstand niet haalbaar is, kan de afstand worden verkleind door (bijvoorbeeld) de aanplant van windhagen die de drift van bestrijdingsmiddelen beperken. Dit vergt per geval een afweging. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de afstanden tot boomgaarden is derhalve niet aan de orde.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijven

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie. In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend. Het gaat bij de verschillende omgevingstypen om de volgende afstanden:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is daarom de vestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. In de bijlage van de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen met bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Bedrijven in een hogere milieucategorie zijn positief bestemd door middel van een aanduiding. Het gaat om het volgende bedrijf.

Adres	Type bedrijf	milieucategorie
Limburgerstraat 61	Brandweerkazerne	3.1

4.3 Bodem

Uitgangspunt ten aanzien van het gemeentelijk bodembeleid is het Besluit bodemkwaliteit. Hierin is de mogelijkheid gecreëerd om integraal, gebiedsgericht bodemkwaliteitsbeleid op te stellen voor grootschalige diffuse verontreinigingen. Er is sprake van gebiedsafhankelijke en gebruiksgedifferentieerde bodemkwaliteitseisen. Deze zijn verwoord in de bodembeheernota van de gemeente Eijsden-Margraten. Hierin wordt een overzicht van de aanwezige diffuse verontreinigingen gegeven. Tevens zijn de beperkingen met betrekking tot bouw- en gebruiksmogelijkheden inzichtelijk gemaakt.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet verder voldoende duidelijk zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de aanwezige/beoogde functies. Bij herinrichtingssituaties (functiewijzigingen) is op grond van de Woningwet doorgaans onderzoek noodzakelijk om te bepalen of de kwaliteit van de bodem ter plaatste geschikt is voor het beoogde doel. Omdat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, hoeft geen bodemonderzoek te worden verricht.

4.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is opgenomen dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft dus geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs), die binnenkort wordt vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev worden afspraken vastgelegd over vervoersplafonds en toegestane ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden langs transportroutes. Voor weg en water is dit 'Basisnet' reeds opgenomen in de Circulaire Rnvgs, die daardoor voorsorteert op het Btev. In de circulaire zijn transportaantallen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over water opgenomen. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast deze wettelijke kaders hanteert de gemeente Eijsden-Margraten de gemeentelijke beleidsvisie voor externe veiligheid.

4.5.2 Beleidsvisie Externe Veiligheid

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 september 2013 de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eijsden-Margraten' vastgesteld. In de beleidsvisie zijn de risicobronnen binnen de gemeente geïnterpreteerd, waarbij onderscheid is gemaakt in:

- risicovolle transportassen: spoorlijn Maastricht-Visé, rijksweg A2, provinciale/gemeentelijke hoofdwegen, Maas;
- buisleidingen: meerdere hogedruk aardgastransportleidingen, twee defensieleidingen (DPO-leidingen);
- risicovolle inrichtingen: lpg-tankstations, overige Bevi-inrichtingen en overige risicovolle inrichtingen (geen Bevi).

Geconcludeerd is dat in de gemeente Eijsden-Margraten geen sprake is van sanerings-situaties of latente saneringssituaties met betrekking tot de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} (PR 10^{-6} contouren). Er is dus geen sprake van (urgente) knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico, waardoor de gemeente voldoet aan de wettelijke basisveiligheid. Wel moet invulling worden gegeven aan het groepsrisicobeleid. Het groepsrisicobeleid is niet normatief, wat betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In de beleidsvisie zijn keuzes gemaakt over het al dan niet toelaten van nieuwe risicovolle inrichtingen. Er wordt een restrictief vestigingsbeleid gevoerd, waarbij risicovolle inrichtingen in principe alleen op bepaalde bedrijventerreinen worden toegestaan.

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag dient de omvang van het groepsrisico, de zelfredzaamheid van aanwezigen, de bestrijdbaarheid/mogelijkheden voor hulpverlening en maatregelen om het groepsrisico te verlagen af te wegen tegen het maatschappelijke nut en de noodzaak van het besluit. Voor transportassen (spoor, weg en water) geldt dat verantwoording verplicht is bij toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor inrichtingen en buisleidingen is verantwoording verplicht als binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen, ook als het groepsrisico niet toeneemt en/of onder de oriëntatiewaarde blijft. In de beleidsvisie zijn voor alle risicobronnen drie zones vastgesteld waarbinnen bepaalde verantwoordingsniveaus gelden. De zones zijn globaal gebaseerd op de reikwijdte van incidenten met gevaarlijke stoffen. Per zone gelden eisen waar de verantwoording moet voldoen, waarbij verantwoordingsniveau 1 (zone 1) het zwaarste niveau is en verantwoordingsniveau 3 (zone 3) het lichtste.

Risicobron	zone 1	zone 2	zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
transportleidingen	PR 10^{-6} contour	100% letaliteitsgrens	1% letaliteitsgrens
lpg-tankstations	PR 10^{-6} contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
overige Bevi-inrichtingen	PR 10^{-6} contour	PR 10^{-8} contour	invloedsgebied

Naast de afstand tot de risicobron speelt ook de kwetsbaarheid van de geprojecteerde objecten een rol voor het verantwoordingsniveau. De gemeente Eijsden-Margraten onderscheidt, naast kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, ook zogenaamde 'zeer kwetsbare objecten'. Het betreft objecten waar personen verblijven die in geval van een calamiteit niet in staat zijn zichzelf zonder hulp van buitenaf in veiligheid te brengen. Voorbeelden van zeer kwetsbare objecten zijn zorgcomplexen, ziekenhuizen en begeleid wonen met 24-uurszorg. voor zeer kwetsbare objecten geldt een zwaarder verantwoordingsniveau.

4.5.3 Risicovolle inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn risicovolle inrichtingen benoemd. Daarnaast is in het Bevi en in de daarop gebaseerde Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden en in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan. In het plangebied en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van inrichtingen die onder het regime van het Bevi vallen.

In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele inrichtingen gevestigd waar risico-volle activiteiten plaatsvinden, maar die niet onder de werkingssfeer van het Bevi vallen. Het betreft onder andere Nekami Mergel aan de Groeve 2 in Bemel, waar ontplofbare stoffen worden opgeslagen. Het effectgebied is 400 meter groot en reikt net tot aan het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen de effectafstand. Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied enkele bedrijven gevestigd waar opslag van propaan plaatsvindt. De reservoirs waarin propaanopslag plaatsvindt zijn kleiner dan 13 m³, waardoor ze niet onder het Bevi maar onder het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen. De effectafstanden van de propaangastanks reiken niet tot aan het plangebied.

4.5.4 Transport van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die zijn opgenomen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Arcadis heeft, in opdracht van de provincie Limburg, in 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de risico's bij Limburgse provinciale wegen ('Externe veiligheid Provinciale Wegen', referentie 074935205:B – D01011.000093 d.d. 21 september 2010). Met behulp van RMB II zijn het PR en het GR berekend van de provinciale en enkele gemeentelijke wegen. Hierbij is de huidige situatie inzichtelijk gemaakt, rekening houdend met eventuele bouwambities. Zowel de provinciale wegen (Rijksweg N278) als de gemeentelijke wegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn niet opgenomen in het onderzoek. Er mag derhalve voor deze wegen van worden uitgegaan dat er geen PR 10⁻⁶ contour aanwezig is en dat het GR onder de oriënterende waarde ligt.

4.5.5 Buisleidingen

Ten zuiden van Cadier en Keer ligt een hogedruk aardgasleiding die in beheer is bij de Gasunie.

De gasleiding (A-520-03) heeft een diameter van 16 inch en een werkdruk van 66 bar. De gasleiding ligt op een afstand van ruim 60 meter van de zuidelijke grens van het plangebied. De leiding heeft geen PR 10^{-6} contour, zodat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplevert voor (eventuele ontwikkelingen in) het plangebied. Op grond van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' heeft een leiding met een diameter van 16 inch en een druk van 66 bar een inventarisatieafstand van 210 meter. Deze afstand reikt tot in het plangebied. De hoeveelheid aanwezige personen binnen de inventarisatieafstand is relevant voor de hoogte van het groepsrisico.

Binnen de inventarisatieafstand zijn in het plangebied enkele woningen en een beperkt aantal bedrijfskavels gelegen, in het gebied rond de Eckelraderweg. Gezien de beperkte personendichtheid is de hoogte van het groepsrisico beperkt. Dit blijkt ook uit een onderzoek van de Gasunie dat mede ten grondslag heeft gelegen aan de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. Uit dat onderzoek is gebleken dat er in de gemeente Eijsden-Margraten geen aandachtspunten zijn met betrekking tot het groepsrisico vanwege de leidingen die in beheer zijn bij de Gasunie. Voorliggend bestemmingsplan maakt binnen de inventarisatieafstand bovendien geen ontwikkelingen mogelijk, zodat de hoogte van het groepsrisico niet toeneemt.

4.5.6 Verantwoording groepsrisico

Zoals in voorgaande paragrafen aangegeven, heeft geen van de risicobronnen in (de omgeving van) het plangebied een PR 10^{-6} contour. Het PR levert derhalve geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van inrichtingen die onder het Bevi vallen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (de Rijksweg) en ligt een klein deel van het plangebied binnen de inventarisatieafstand van een gasleiding.

De hoogte van het groepsrisico is zeer beperkt, zowel vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg als vanwege de hogedruk gasleiding ten zuiden van het plangebied. Omdat het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, neemt de hoogte van het GR niet toe. Op grond van de Circulaire Rnvgs hoeft voor het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg in dat geval geen verantwoording van het GR plaats te vinden. Op grond van het Bevb is voor de gasleiding wel een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico nodig, ondanks dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en de hoogte van het GR dus niet toeneemt. Binnen de inventarisatieafstand van de gasleiding liggen geen bestemmingen die de huisvesting van groepen personen met een beperkte zelfredzaamheid mogelijk maken (kinderdagverblijven, zorgcentra en dergelijke). Er is daarnaast sprake van een bestaande situatie, waarop met dit bestemmingsplan geen invloed kan worden uitgeoefend. De hoogte van het groepsrisico is (zeer) beperkt en neemt niet toe door de vaststelling van dit bestemmingsplan. Op grond hiervan wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

4.6 Water

Het plangebied valt onder het beheer van de gemeente Eijsden-Margraten en het Waterschap Roer en Overmaas. Beide instanties hebben beleid opgesteld voor wateraspecten, dat is vastgelegd in beleidsplannen. De plannen zijn op elkaar afgestemd en vormen samen het totale waterbeleid.

Beleid Waterschap

De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende programma's: plannen, watersysteem, veiligheid, zuiveren, instrumenten, bestuur, externe communicatie en belastingen en bedrijfsvoering. De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het beheer van het totale watersysteem in het beheersgebied. Dit houdt in de zorg voor zowel kwaliteit als kwantiteit van de oppervlaktewateren, de waterkeringen langs de Maas en het beheer van de zuiveringsinstallaties. Vanaf 2016 gaat het nieuwe waterbeheersplan 2016-2021. In het nieuwe waterbeheersplan is het beleid zodanig vastgelegd dat het naadloos aansluit op het gemeentelijk beleid.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is: een initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Beleid gemeente Eijsden-Margraten

De doelen van de gemeente voor de periode van 2013 tot 2017 staan beschreven in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan, waarbij de trits vasthouden-bergen-afvoeren één van de uitgangspunten is. Water moet zoveel mogelijk worden vastgehouden in het gebied waar het valt, zonder dat overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen. Dit principe sluit naadloos aan bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, dat het waterschap hanteert.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt volledig binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied Heer-Vroendaal, dat is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Het grondwaterbeschermingsgebied maakt onderdeel uit van de grondwaterwinning De Dommel. In deze zone zijn de regels van de Omgevingsverordening van toepassing. Ter signalering is in voorliggend bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. In de regels is aangegeven dat rekening gehouden dient te worden met, dan wel afstemming moet worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Waterhuishouding

In het plangebied liggen geen watergangen die in beheer zijn bij Waterschap Roer en Overmaas. Vanwege de ligging van Cadier en Keer op een plateau (tussen twee beekdalen) komt in de kern geen open water van betekenis voor.

In het plangebied bevinden zich geen zuiveringstechnische werken en het plangebied ligt ook niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat. In voorliggend bestemmingsplan is binnen alle bestemmingen toegestaan dat de gronden ook voor waterhuishoudkundige voorzieningen worden gebruikt. Hierdoor is de realisatie van voorzieningen voor waterberging en infiltratie binnen alle bestemmingen mogelijk. Het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Vaststelling van het plan heeft daarom geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied.

Overleg Waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar Waterschap Roer en Overmaas gestuurd. Het waterschap heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat in het plangebied geen primaire wateren, waterkeringen of zuiveringstechnische werken liggen. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Het waterschap heeft geen verdere opmerkingen gegeven.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen in de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Op korte afstand ten noorden en ten zuiden van Cadier en Keer liggen gebieden die zijn aangewezen als Natura-2000 gebied. Ten noorden van de kern ligt het Natura 2000-gebied Bemelerberg & Schiepersberg en ten zuiden van het dorp ligt het Natura 2000-gebied Savelsbos. De Bemelerberg en Schiepersberg omvatten een aantal hellingen en groeven op de oostflank van het Maasdal. Het Savelsbos is een relatief smalle bosstrook op de rand van het Maasterras, tussen het plateau van Margraten in het oosten en het terrassenlandschap van de Maasvallei in het westen.

De provincie Limburg heeft de gronden ten noorden en ten zuiden van Cadier en Keer (waaronder de Natura 2000-gebieden) grotendeels aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (perspectief P1) of Provinciale Ontwikkelingszone Groen (perspectief P2). Binnen het plangebied liggen geen gronden met een EHS-status. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is daarom niet van invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden of op de ecologische hoofdstructuur.

4.7.2 Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De woningen die nog kunnen worden toegevoegd, worden gerealiseerd op gronden zonder bijzondere natuurwaarden, die nu in gebruik zijn als tuin/erf bij bestaande woningen. Onderzoek naar flora en fauna is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied (langs de Rijksweg en de Eckelraderweg) liggen gasleidingen met een werkdruk van 8 bar. Deze leidingen vallen niet onder de reikwijdte van het Besluit externe veiligheid buisleidingen, aangezien de druk lager is dan 16 bar. Voor deze leidingen, inclusief een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding, is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen. Op de gronden met deze dubbelbestemming mag geen bebouwing worden opgericht. Verder liggen in het plangebied geen planologisch relevante leidingen.

5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' opgenomen. De uitgangspunten volgen uit de analyse van de bestaande situatie en het beleid ten aanzien van het plangebied. Bij elk uitgangspunt is aangegeven hoe het uitgangspunt is vertaald in het bestemmingsplan. In paragraaf 5.2 wordt aandacht besteed aan de (beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Functionele uitgangspunten

Behoud van de huidige functionele structuur van Cadier en Keer

Het streven is gericht op het behoud van de huidige functies in Cadier en Keer. Naast de woonfunctie zijn ook de overige functies in de kern positief bestemd.

In het bestemmingsplan zijn bestemmingen opgenomen die recht doen aan de verschillende functies. Voor de percelen met een niet-woonfunctie in het centrum van Cadier en Keer (aan het Raadhuisplein en het oostelijk deel van de Kerkstraat) is, in overeenstemming met de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan, de bestemming 'Centrum' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies, waaronder detailhandel, dienstverlening en kleinschalige kantoren, algemeen toegestaan. Horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Voor percelen die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Dorpsvoorzieningen verspreid' hadden, is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming is door middel van aanduidingen aangegeven welke functies zijn toegestaan.

Voor de overige niet-woonfuncties zijn in dit bestemmingsplan passende bestemmingen opgenomen. De maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als 'Maatschappelijk' en de bedrijven als 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Bedrijven met een hogere milieucategorie (de brandweerkazerne) zijn aangeduid, zodat de bedrijfsactiviteiten van de bestaande bedrijven kunnen worden voortgezet. Voor de agrarische bedrijven is de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' opgenomen.

Mogelijk maken van beroeps- en bedrijfsactiviteiten bij de woonfunctie

Het is wenselijk om lichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten bij woningen toe te staan, mits ze geen hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Aan huis gebonden beroepen dragen bij aan de levendigheid van het dorp en zijn daarnaast van belang voor het in stand houden van het voorzieningenniveau. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan beroepsactiviteiten van een huisarts, tandarts of architect.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan. Aan huis gebonden bedrijven (consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten) kunnen via afwijking worden toegestaan. De bestaande huis-artsen- en tandartspraktijk zijn aangeduid als 'dienstverlening'.

5.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering van bebouwing

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie, waarbij de belangrijkste kenmerken van de aanwezige bebouwing behouden dienen te blijven. Dit voorkomt ingrijpende wijzigingen van het karakter van Cadier en Keer.

Op de verbeelding en in de regels zijn de belangrijkste bebouwingskenmerken vastgelegd. Zo zijn de bouwvlakken op de voorgevels van de bestaande bebouwing gelegd en is binnen de bestemming 'Wonen' de toegestane woningtypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen of aangegebouwd) aangeduid. Voor zowel de woonpercelen als de niet-woonfuncties zijn de bouwvlakken overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is overgenomen uit het geldende plan. Voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte is zoveel mogelijk uniformiteit betracht. Voor het merendeel van de woningen zijn twee bouwlagen met een kap toegestaan (goothoogte 7, bouwhoogte 10 meter). Voor een aantal woningen, met name aan de randen van Cadier en Keer, is in overeenstemming met de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan één bouwlaag met kap toegestaan (goothoogte 3,5, bouwhoogte 7 meter).

Bieden van vergelijkbare bouwmogelijkheden in vergelijkbare situaties

Voor situaties die vergelijkbaar zijn, dienen uit oogpunt van rechtsgelijkheid ook de bouwmogelijkheden vergelijkbaar te zijn. Er is daarom gekozen voor een uniforme bijgebouwenregeling. In een aantal specifieke situaties is door de ligging van de aanduiding 'bijgebouwen' gestuurd op het openhouden van vrije doorzichten. Bij een aantal woningen die aan de rand van Cadier en Keer liggen zijn alleen recht achter het bouwvlak bijbehorende bouwwerken toegestaan, zodat tussen de woningen stroken tuin overblijven die niet mogen worden bebouwd. In andere gevallen, waar het vrijstaande karakter van de woningbouw bepalend is voor het straatbeeld, is de aanduiding 'bijgebouwen' op 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens gelegd, zodat de (vrijstaande) bebouwing niet aaneen kan groeien door de realisering van bijbehorende bouwwerken. In alle gevallen zijn de situeringsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken op de woonpercelen overigens minimaal even ruim als in het vigerende bestemmingsplan: er is geen sprake van inperking van vigerende rechten.

Voor alle woningbouwtypologieën geldt dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gerealiseerd. De hoeveelheid bijbehorende bouwwerken die mag worden gerealiseerd, is ten hoogste 50% van het bouwperceel, met dien verstande dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak behorende bij het betreffende bouwperceel.

Bescherming van rijksmonumenten

De rijksmonumenten zijn reeds beschermd door middel van de Monumentenwet. Bescherming door middel van het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk. Wel kan het bestemmingsplan een signalerende functie hebben.

Gebouwen die zijn aangemerkt als rijksmonument zijn aangeduid op de verbeelding door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'.

Behoud van de waardevolle groenelementen in de kern

In Cadier en Keer zijn weinig structuurbepalende groene elementen aanwezig. Het beleid is erop gericht om de grotere groene plekken in het plangebied groen te houden.

De grotere groenelementen in Cadier en Keer zijn bestemd als 'Groen'. Het betreft met name een aantal groene plekken in het noordoostelijke woongebied (op de rand met het buitengebied), de grotere groene plekken in de Margrietstraat en de groene rand aan de noordzijde van de Rijksweg. Het groen dat zich in het wegprofiel bevindt en niet structuurbepalend is, is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor is herprofilering van de wegen en herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat daarvoor een planologische procedure hoeft te worden gevolgd.

5.2 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie. In het bestemmingsplan zijn enkele ontwikkelingen opgenomen, die deels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Andere ontwikkelingen zijn reeds vergund door middel van een vrijstelling op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hierna wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingslocaties.

Bouwtitels uit vigerend bestemmingsplan

Voor de locaties waar op basis van het geldende bestemmingsplan nog nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd, is het bouwvlak overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op de bouwvlakken is een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Per bouwvlak is op die manier aangegeven hoeveel nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Het gaat om de volgende locaties:

- Kerkstraat tussen 187 en 191; toevoeging van één vrijstaande woning;
- 't Meeldert naast nummer 3: toevoeging van één vrijstaande woning;
- Dorpsstraat 15: toevoeging van twee vrijstaande woningen.

Heerderweg/Pastoor Kikkenweg

Op de gronden op de hoek van de Heerderweg en de Pastoor Kikkenweg is op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend voor de bouw van 28 woningen. Inmiddels is voor 25 woningen een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de aanvulling van de bebouwingsstructuur aan de Pastoor Kikkenweg door aan deze weg vrijstaande en halfvrijstaande woningen te realiseren. Aan de achterzijde van deze woningen wordt een binnengebied gerealiseerd, waaraan patiowoningen en halfvrijstaande woningen worden gebouwd. Het binnengebied is bereikbaar vanaf de Heerderweg.

In dit bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan vertaald in passende bestemmingen ('Wonen' en 'Verkeer') en bouwvlakken. De woningen waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, zijn in juridisch-planologisch opzicht te beschouwen als 'bestaande woningen'. Het is dus niet nodig om voor deze woningen te voorzien in een regeling te die 'nieuwbouw' mogelijk maakt. Dit is anders voor de woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend (drie woningen aan de Pastoor Kikkenweg). Voor deze woningen is daarom per bouwvlak aangegeven dat er één nieuwe vrijstaande woning mag worden gerealiseerd.

Rijksweg 197

Voor de locatie Rijksweg 197 (horecagelegenheid Op 't Indsje) is een omgevingsvergunning verleend voor het aanleggen van een parkeerplaats, het realiseren van een aansluiting op de Fommestraat en het realiseren van een bedrijfswoning aan de achterzijde van het perceel. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de vergunde situatie. De bestemming 'Gemengd' (met de aanduiding 'horeca') is daartoe in oostelijke vergroot, zodat de nieuwe parkeerplaats volledig binnen deze bestemming valt. Aan de zijde van de Fommestraat is een extra bouwvlak opgenomen, waarin door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven dat hier één nieuwe woning mag worden toegevoegd.

Eckelraderweg 8

Op het perceel Eckelraderweg 8 staat een bedrijfshal waarin voorheen een bouwmaterialenhandel was gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens om deze hal te slopen en daarvoor in de plaats een nieuw pand te realiseren, dat wordt onderverdeeld in drie bedrijfsruimten. Dit nieuwe pand past niet volledig binnen het bouwvlak dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Cadier en Keer'. Het bouwvlak is daarom aangepast, zodat het nieuwe bedrijfspand kan worden gerealiseerd. Het bouwvlak ligt op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De maximale bouwhoogte van het nieuwe bedrijfspand bedraagt 6 meter.

Kerkstraat 133-139

Op het perceel Kerkstraat 133-139, in het oorspronkelijke dorpscentrum van Cadier en Keer, staat een voormalige boerderij, die is aangewezen als rijksmonument. De achterzijde van het perceel, grenzend aan de Limburgerstraat, is onbebouwd. In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Cadier en Keer' was aan de achterzijde van het perceel een bouwvlak opgenomen, waarbinnen een nieuwe woning mocht worden gerealiseerd. Daarnaast is in het monumentale pand een woning aanwezig en is een omgevingsvergunning verleend voor het toevoegen van 4 appartementen.

Inmiddels is sprake van een ander initiatief, waarbij aan de achterzijde van het monumentale pand een deel van de voormalige boerderij wordt herbouwd. In dit deel van het pand wordt een gezondheidscentrum gerealiseerd, met aan de voorzijde daarvan (aan de zijde van de Limburgerstraat) een parkeerterrein. Boven het gezondheidscentrum worden twee appartementen toegevoegd. In het rechterdeel van het monument worden zes woningen gerealiseerd en in het linkerdeel is ruimte voor de toevoeging van een bed and breakfast. Het aantal woningen in de nieuwe situatie bedraagt 8 stuks, waarmee twee woningen meer worden gebouwd dan op dit moment vergund zijn. Het perceel en het (monumentale) pand bieden voldoende ruimte voor dit aantal woningen.

Het bouwvlak voor het pand Kerkstraat 133-139 is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak dat was opgenomen aan de zijde van de Limburgerstraat is vervallen, aangezien hier geen woning meer zal worden gerealiseerd. In plaats daarvan is in het monumentale pand per bouwdeel aangegeven hoeveel woningen er mogen worden toegevoegd (twee stuks boven het gezondheidscentrum en zes stuks in het rechterdeel van het pand). Het gezondheidscentrum, inclusief het parkeerterrein aan de voorzijde daarvan, is aangeduid als 'dienstverlening'. Tenslotte is het linkerdeel van de boerderij aangeduid als 'bed and breakfast'.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan met een conserverend karakter, waarbij de vigerende rechten zijn gerespecteerd.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

6.1 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat.

6.2 De planregels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van de regels van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de bestemmingen binnen het plangebied. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goot- en bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels: hierin zijn een aantal algemene regels voor het bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan;
- algemene aanduidingsregels: hierin zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen;
- overige regels: hierin wordt geregeld dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

Bijlage bij de regels

Als bijlage bij de regels is de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. In de Staat van bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen onderstaande bestemmingen voor.

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

De voor 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor agrarische bedrijven met een hoofdzakelijk grondgebonden bedrijfsvoering, en bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en wegen en paden. Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, voor de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast en voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige waarden van het landschap. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de ontsluiting van de afzonderlijke percelen en voor extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming gelden zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen of voederruiven voor wild, veldschuren en schuilgelegenheden voor vee. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur' is een schuur/berging toegestaan.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 van de regels (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 en voor bijbehorende voorzieningen zoals groen, water en diverse infrastructuur. Ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' is, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2, tevens een brandweerkazerne toegestaan. Naast bedrijven is detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, dan wel waarvan de verkoop inherent en van ondergeschikte betekenis is aan het toegelaten gebruik, toegestaan. Per bouwperceel met een bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn voorzieningen toegestaan ten behoeve van het openbaar nut. Hieronder wordt voorstaan gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de energie en (afval)watervoorziening. De bouwregels geven aan welke maatvoering geldt voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Centrum

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, verblijfsrecreatieve voorzieningen, museum, kleinschalige kantoren (tot 150 m²), wonen en consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn tevens horecavoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan dat groter is dan 150 m². De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en - ter plaatse van de gelijknamige aanduidingen - voor detailhandel, horeca, kantoren, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en een uitvaartcentrum. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor openbare, sociale, culturele, maatschappelijke, medische en religieuze doeleinden en onderwijsdoeleinden. Verder is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap, toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' zijn de gronden tevens bestemd voor een begraafplaats. Voor het Keerhoes is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buurthuis' opgenomen. Ter plaatse van die aanduiding is een zaalaccommodatie toegestaan. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor recreatieve doeleinden op sportgebied, voor sportvoorzieningen en voor hieraan ondergeschikte horeca. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bewegend en stilstaand verkeer. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen toegestaan.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is ook dienstverlening toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' een bed and breakfast. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding aangeduide typologie en de maximale goot- en bouwhoogte. Buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn ook bijbehorende bouwwerken toegestaan. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw en de toevoeging van woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Leiding - Gas

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van een door het plangebied lopende gasleiding. De planregels zijn erop gericht de belangen van de gasleiding te beschermen door een overleg met de leidingbeheerder op te nemen.

Waarde - Archeologie 3, 4 en 5

De voor 'Waarde – Archeologie 3, 4 en 5' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. In paragraaf 2.4.1 is een beschrijving gegeven van de wijze waarop archeologie in het bestemmingsplan is opgenomen.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd, met inachtneming van de vigerende rechten. Het plan betreft een herziening van een verouderd bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In het bestemmingsplan zijn enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Deze verplichting geldt niet voor bouwtitels die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder het regime van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening. Indien minder dan 1.000 m² uitbreidingsruimte wordt geboden (in het geval van niet-woonbestemmingen) is kostenverhaal ook niet verplicht. De ontwikkelingsmogelijkheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan of zijn reeds vergund op basis van een vrijstelling of omgevingsvergunning voor het afwijken. In dat laatste geval zijn in het kader van de doorlopen vrijstellingsprocedures anterieure overeenkomsten gesloten met de ontwikkelende partij. Kostenverhaal is voor dit bestemmingsplan daarom niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening van 10 april 2014 tot en met 21 mei 2014 ter inzage gelegen. Op 13 mei 2014 heeft een inloopmiddag plaatsgevonden in gemeenschapshuis 't Keerhoes. Gedurende de periode van terinzagelegging is aan eenieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 14 inspraakreacties ingediend. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg, die als bijlage is opgenomen. In het bestemmingsplan hebben enkele aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de inspraakreacties.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan verschillende vooroverleginstanties. Vijf instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend.

De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg, die als bijlage is opgenomen. De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.