

BESTEMMINGSPLAN

“Torenstraat 41 Sambeek”

NL.IMRO.1982.BPSbkTorenstr41-VA01

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan "Torenstraat 41 Sambeek"

IDN: NL.IMRO.1982.BPSbkTorenstr41-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 28 september 2023

Auteur: ing. P.W.M. van de Ligt



Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	8
2.3 Functionele structuur	9
3. PLANBESCHRIJVING	10
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen bestemmingsplan	12
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke effecten	13
3.3 Privacy en bezonning	14
3.4 Landschappelijke inpassing	14
4. BELEIDSKADER	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Gemeentelijk beleid	24
5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	27
5.1 Milieuaspecten	27
5.2 Kabels en leidingen	36
5.3 Natuur	37
5.4 Waterhuishouding	38
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	40
5.6 Verkeer en parkeren	41
6 JURIDISCHE ASPECTEN	44
6.1 Toelichting op de verbeelding	44
6.2 Toelichting op de planregels	44
7 HANDHAVING	46

8	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	47
8.1	Economische uitvoerbaarheid	47
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.3	Procedure.....	48

BIJLAGEN

Separate bijlagen:

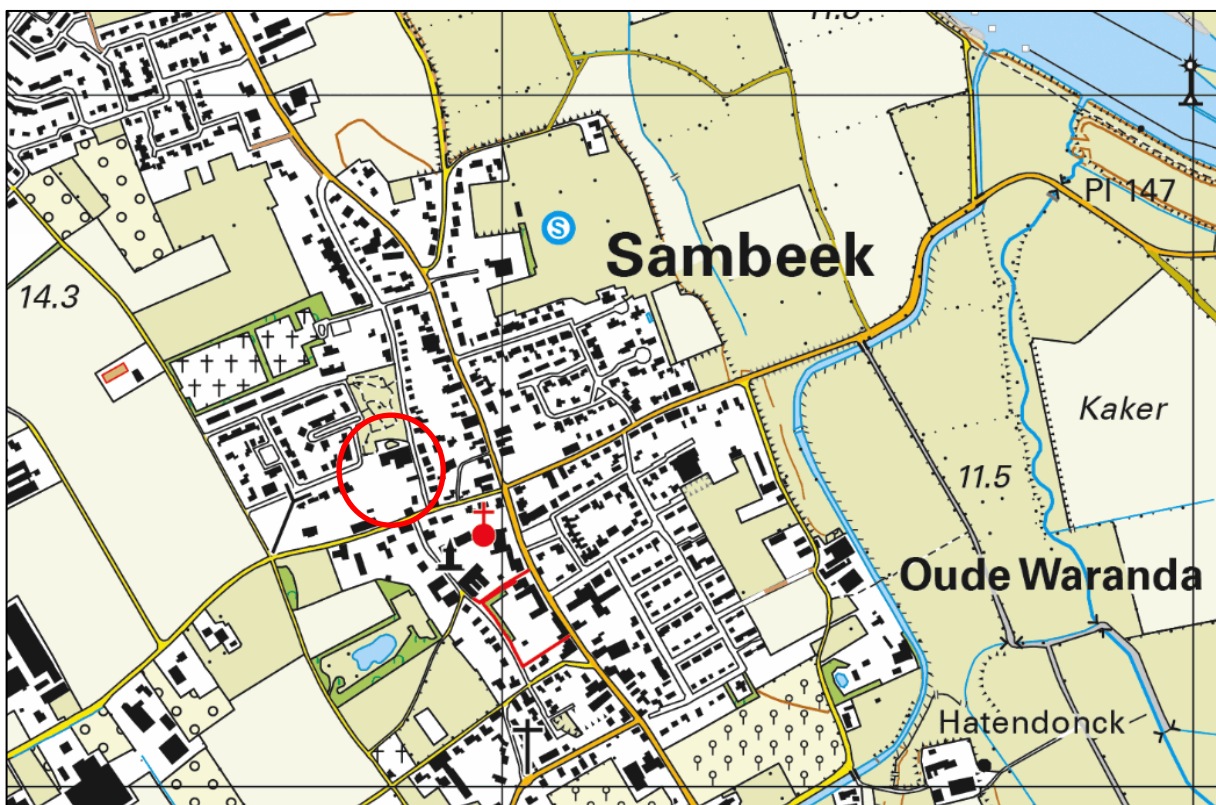
- Bezonningsstudie (BRO)
- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek (Econsultancy)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (De Roever Omgevingsadvies)
- Quickscan flora en fauna (Faunaconsult)
- Stikstofdepositieonderzoek (De Roever Omgevingsadvies)
- Verkeersonderzoek (Megaborn)
- Parkeeronderzoek (Megaborn)

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Aan de Torenstraat 41 in Sambeek staat het klooster van de Dominicanessen van de heilige Catharina van Siëna dat omstreeks 1895 is gebouwd. Het klooster heeft echter geen functie meer voor de huisvesting van nonnen. In het voormalige kloostergebouw zijn namelijk een aantal appartementen, een ontmoetingsplek en kantoren gerealiseerd. Het klooster met daarin de appartementen, ontmoetingsplek en kantoren zal de komende tijd door initiatiefnemer grondig worden verbouwd om alles weer bij de tijd te maken. Het klooster zal daardoor nieuw elan krijgen en zoveel als mogelijk in ere worden hersteld. In totaal zullen in het klooster 12 appartementen voor senioren worden gerealiseerd met een centrale ontmoetingsplek (110 m²) en kantoren (160 m², verdeeld over 4 of 5 ruimtes).

Direct ten zuiden van het klooster ligt een braakliggend terrein, bebouwd met een vervallen gebouw. Vanwege het opknappen van het klooster wil initiatiefnemer ook dit terrein opwaarderen door het vervallen gebouw te slopen om daarna op het terrein een appartementencomplex te realiseren met 16 appartementen, eveneens bedoeld voor senioren. Gelegen in het dorpscentrum vindt er daarmee een enorme kwaliteitsverbetering plaats voor Sambeek. Enerzijds wordt daarmee een passende herinvulling bereikt van het thans braakliggende terrein, welke aansluit bij de nieuwe invulling van het klooster en zorgt voor een totale afronding van het kloostergebied. Anderzijds worden daarmee passende woningen gerealiseerd voor senioren, alwaar een grote behoefte aan is in Sambeek en het nabijgelegen Boxmeer.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Catherinaklooster e.o.” is de voorgenomen realisatie van het appartementencomplex niet toegestaan. Bij de toenmalige gemeente Boxmeer is door initiatiefnemer een verzoek ingediend om de herontwikkeling van de locatie toch mogelijk te maken.

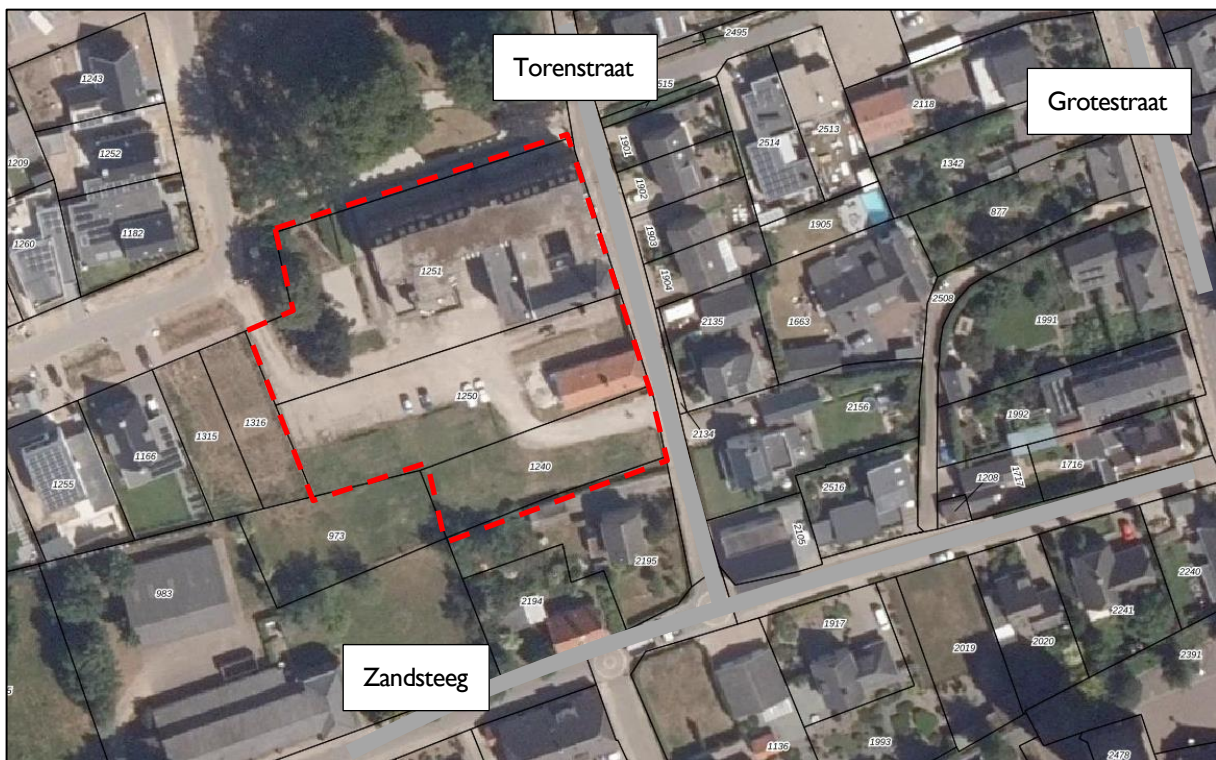
De gemeente Land van Cuijk vindt dit een passende herontwikkeling voor deze locatie en heeft hieraan daarom in principe haar medewerking verleend om bij het klooster een appartementencomplex met 16 appartementen voor senioren mogelijk te maken.

Om het appartementencomplex juridisch-planologisch vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de locatie, evenals het klooster, bestemd als 'Gemengd' en voorzien van een bouwvlak waarbinnen de realisatie van maximaal 16 appartementen mag plaatsvinden. De realisatie van het appartementencomplex is dan wél toegestaan.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als gemeente Boxmeer, sectie N, nummers 1240, 1250 en 1251. Deze percelen omvatten het klooster en de zuidelijk daarvan gelegen braakliggende gronden alwaar het appartementencomplex feitelijk is beoogd. Totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.400 m².

Het plangebied is gelegen aan de Torenstraat, net ten noordwesten van het dorps centrum van Sambeek wat ten zuiden ligt van de kruising van de Grotestraat met de Zandsteeg / Maasstraat. De Torenstraat ligt evenwijdig aan de Grotestraat, de doorgaande weg door Sambeek, waarlangs Sambeek is ontstaan en gegroeid.



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied (rood omlijnd) met ligging ten opzichte van Torenstraat, Zandsteeg en Grotestraat

Aan de overzijde van de Torenstraat is sprake van een bebouwingslint, welke volledig uit woningen bestaat. Ten noorden van het klooster is de kloostertuin gelegen met een duidelijk parkachtig karakter. In westelijke richting is enkele jaren geleden een nieuwe woonwijk gerealiseerd, welke volledig bestaat uit woningen. In zuidelijke richting grenst het plangebied aan de woning Torenstraat 41a en de woningen uit het bebouwingslint van de Zandsteeg.

De dorps centrumvoorzieningen van Sambeek in de vorm van de kerk, enkele horecazaken en winkels en de basisschool zijn gesitueerd ten zuidoosten van het plangebied, aan en rond de Grotestraat, op een afstand van circa 200 meter van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Catherinaklooster e.o.” (vastgesteld d.d. 4 juni 2015) en is hierin bestemd als ‘Gemengd’ en als ‘Wonen’.

Herzieningen van dat bestemmingsplan hebben plaatsgevonden met de vaststelling van de bestemmingsplannen “Begrip Horeca” (vastgesteld d.d. 8 februari 2018) en “Parkeernormen” (vastgesteld d.d. 28 maart 2019).



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (begrenzing plangebied rood omlijnd)

De als ‘Gemengd’ bestemde gronden zijn voorzien van een bouwvlak, welke is opgedeeld in drie delen. Het eerste deel, welke betrekking heeft op het feitelijke kloostergebouw, is voorzien van de aanduidingen ‘gestapeld’, ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’, ‘maximum aantal wooneenheden: 12’, ‘maximum bebouwingspercentage: 100%’, ‘maximum bouwhoogte: 15 meter’ en ‘maximum goothoogte: 10 meter’. Het tweede deel, welke betrekking heeft op het te slopen vervallen gebouw, is voorzien van de aanduidingen ‘twee-aaneen’, ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’, ‘maximum bebouwingspercentage: 20%’, ‘maximum bouwhoogte: 5,5 meter’ en ‘maximum goothoogte: 3 meter’. Het laatste deel, wat betrekking heeft op het braakliggende terrein, is voorzien van de aanduidingen ‘maximum bebouwingspercentage: 20%’, ‘maximum bouwhoogte: 5,5 meter’ en ‘maximum goothoogte: 3 meter’. Het gehele bestemmingsvlak ‘Gemengd’ is daarnaast voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied’.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren tot een maximale vloeroppervlakte van 270 m², voor sociaal-culturele doeleinden en voor woningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij de aangegeven bebouwingsoppervlakte en goot- en bouwhoogte niet mogen worden overschreden. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

Onder artikel 11 van het vigerende bestemmingsplan is voor de bestemming 'Gemengd' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders om deze bestemming onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 16 woningen. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan in dit geval geen gebruik gemaakt worden omdat meer woningen beoogd zijn (12 woningen in het klooster en 16 woningen in het appartementencomplex, in totaal dus 28 woningen).

De als 'Wonen' bestemde gronden zijn voorzien van een bouwvlak met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw', 'vrijstaand', 'maximum aantal wooneenheden: 1', 'maximum bouwhoogte: 10 meter' en 'maximum goothoogte: 6,5 meter'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' tot het aantal dat is aangegeven. In dit geval is ter plaatse de realisatie van één vrijstaande woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 10 meter.

Het voorliggend initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan omdat het appartementencomplex op zowel de bestemming 'Gemengd' als de bestemming 'Wonen' is gepositioneerd en daardoor bouwvlakken worden overschreden. Tevens zijn de gestelde aantallen, bebouwingspercentages en hoogtes niet afdoende. De verbouwing van het klooster past wel binnen het bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het gehele plangebied gegeven. Hierbij komen de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de omgeving aan bod.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sambeek, aan de Torenstraat. Sambeek heeft circa 1.800 inwoners. Sambeek ligt direct ten zuiden van Boxmeer. Boxmeer heeft ruim 12.000 inwoners.



Afbeelding 4. Luchtfoto huidige situatie van het plangebied

Aan de Torenstraat 41 staat het klooster van de Dominicanessen van de heilige Catharina van Siëna dat omstreeks 1895 is gebouwd. Het is een tweelaagse bebouwing met een derde verdieping in een afgeplat schilddak. De gevel is opgebouwd uit hoofdzakelijk rode baksteen met dunne spekbanden. De ingang is een versierde boog met glas-in-lood, de vensters zijn verdeeld in drie gelijke delen en hebben getoogde rollagen.

In 1923 werd een nieuwe vleugel gebouwd aan het klooster inclusief de kapel. De kapel is gebouwd in de neogotische stijl, te herkennen aan de spitsboogvensters. De kapel heeft een zadeldak en een kleine klokkentoren met spits op het uiteinde van het dak. In 1953 volgde een derde verbouwing. Het gebouw was toen in gebruik als een kloosterbejaardenoord. In 1975 werd het een stichting voor kloosterbejaarden en in 1997 werd het klooster opgeheven.

Het kloostergebouw heeft geen monumentale status maar draagt wel bij aan de identiteit van de kern Sambeek maar bovenal op deze locatie.



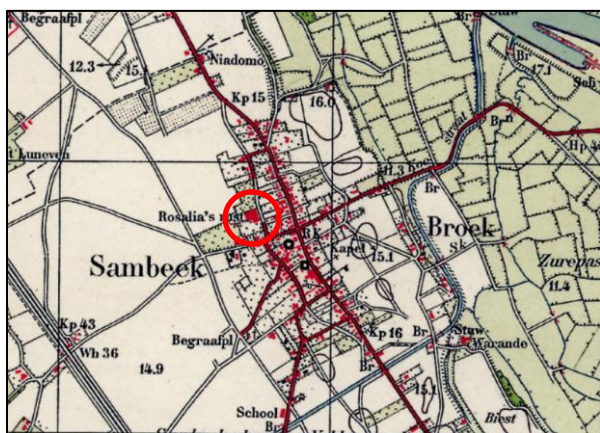
Afbeelding 5. Het klooster met daarvoor de kloostertuin



Afbeelding 6. Impressie Torenstraat ter hoogte van het klooster

2.2 Ruimtelijke structuur

Sambeek is van oorsprong een middeleeuwse nederzetting die waarschijnlijk vanaf de Romeinse tijd steeds bewoond is geweest. De oudst bekende oorkonden waarin Sambeek vermeld wordt, dateren van 1294. Er zijn in Sambeek diverse prehistorische vondsten gedaan, onder meer uit de nieuwe steentijd en de ijzertijd. Ook is er Romeins aardewerk gevonden. In oude documenten is sprake van het dorp Zannebeke en Zanbeke, waar toen ook al een parochie gevestigd was, toegewijd aan Johannes de Doper.



Afbeelding 7. Situatie omstreeks 1950



Afbeelding 8. Situatie omstreeks 1990

De aanwezigheid van terrasgronden van de rivier vormde een goede vestigingsvoorwaarde. Het is gelegen op de rand van de overgang van de uiterwaarden van de Maas en het hoger gelegen gebied daarachter. De Romeinen legden op de westelijke oeverwal een militaire weg aan, die tot laat in de 19^e eeuw een zandweg gebleven is. Deze doorgaande weg loopt parallel aan de Maas en vormt de belangrijkste verbinding tussen de dorpen op de oeverwal (dit betreft de huidige Grotestraat). Vanaf deze weg had men slingerende paden aangelegd naar de heidevelden die vooral voor agrarische doeleinden gebruikt werden.

Langs de Grotestraat is de kern van Sambeek verder gegroeid. Aanvankelijk was vooral sprake van lintbebouwing aan beide zijden van de Grotestraat. Pas eind jaren '60 van de vorige eeuw werd bebouwing opgericht achter deze lintbebouwing. Toen zijn ook de woningen gebouwd aan de Torenstraat. In de jaren '70 van de vorige eeuw werd aan de oostelijke zijde van de kern een planmatig ontworpen woonwijk gerealiseerd, welke later in noordelijke richting is

uitgebreid. Later, in de jaren '10, werd een planmatig ontworpen woonwijk aan de westelijke zijde van de kern gerealiseerd, welke direct is gelegen achter het klooster.



Afbeelding 9. Achterzijde klooster



Afbeelding 10. Nieuwe woonwijk bij klooster

Het klooster was tot de jaren '10, echt aan de rand van de bebouwde kom gelegen. Van oorsprong lagen achter het klooster landbouwgronden. De laatste woonwijk van Sambeek is gerealiseerd op deze landbouwgronden met als gevolg dat het klooster nu aan alle zijden grenst aan woningen. Alleen de kloostertuin, gelegen ten noorden van het klooster, zorgt voor een groene ruimte tussen de aanwezige bebouwing.

2.3 Functionele structuur

In de bebouwde kom van Sambeek overheerst de woonfunctie. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit twee bouwlagen, afgewerkt met een kap. De omgeving van de Grotestraat en Pastoor de Vochtplein betreft het centrum van de kern waardoor hier allerlei dorpse centrumfuncties voorkomen. Aan de Grotestraat bevinden zich de kerk en basisschool. Ook bevinden er zich allerlei vormen van horeca, waaronder een gemeenschapshuis, en een klein aantal detailhandelszaken.



Afbeelding 11. Woningen aan Torenstraat



Afbeelding 12. Zicht op kerktoeren vanuit het plangebied

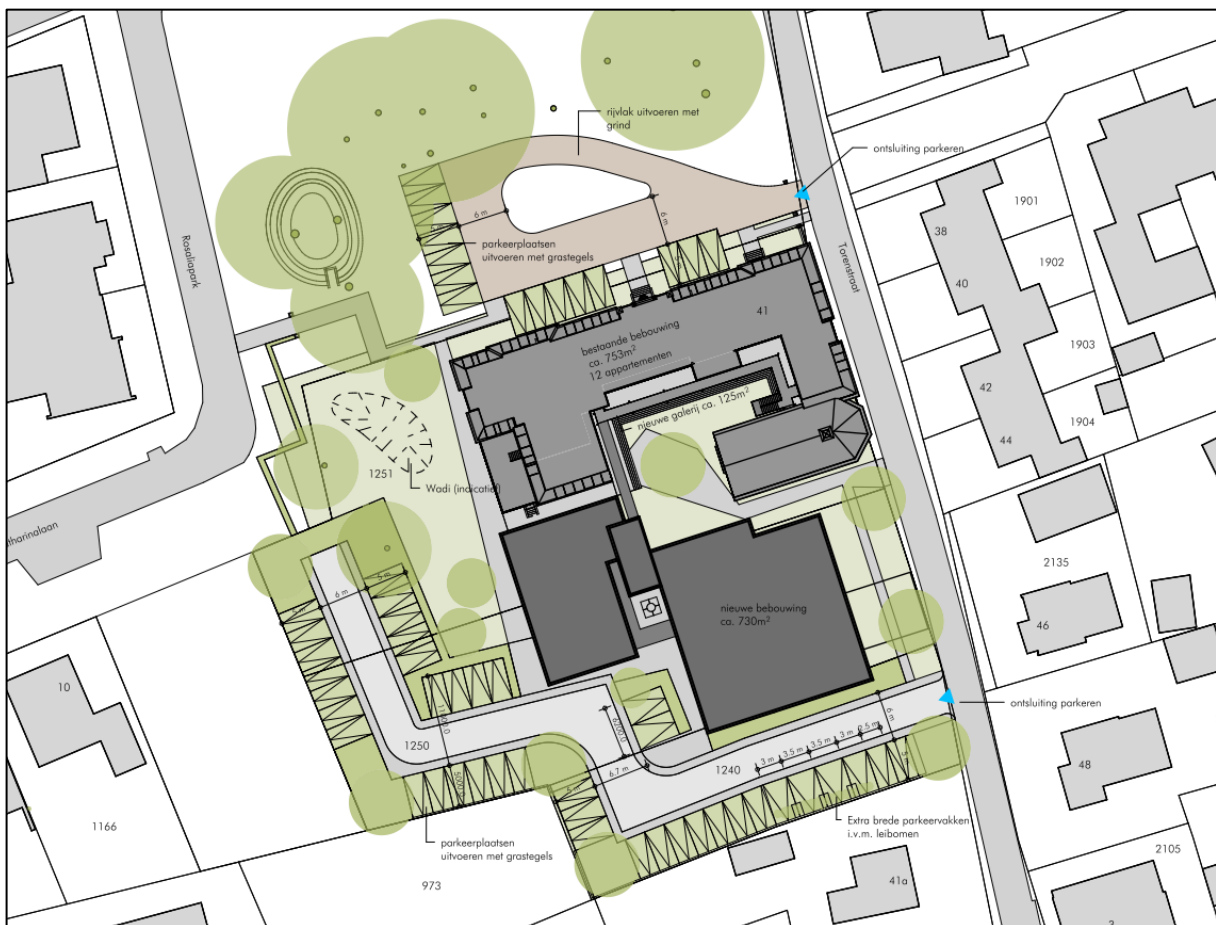
De lokale begraafplaats ligt niet bij de kerk in het centrum, maar bevindt ten noorden van het plangebied aan de Torenstraat. Verspreid door de kern liggen enkele bedrijven, waarbij zwaardere bedrijvigheid zich concentreert aan de zuidwestelijke zijde van de kern, tussen de Stalenberg en de Sint Janslaan.

3. PLANBESCHRIJVING

Al sinds mei 2018 is het klooster in bezit van initiatiefnemer en fungeert het oude klooster weer als woongebouw. In het gebouw zijn een aantal appartementen, een centrale ontmoetingsplek en kantoren gemaakt. Echter is het interieur van het gebouw dusdanig verouderd dat de huidige wet- en regelgeving het gebouw heeft ingehaald. Er moet iets gebeuren om dit pand bewoonbaar te maken voor de komende jaren. Om deze ontwikkeling kansrijk te maken is er een plan bedacht om de logistieke structuur aan te passen en daarmee mogelijk te maken dat het past binnen het nieuwe Bouwbesluit. Dat houdt in dat alle appartementen in het klooster een buitenruimte krijgen en een galerijontsluiting in plaats van een corridorontsluiting.

Bij deze nieuwe ingreep hoort ook dat er stukken van het kloostergebouw worden gesloopt om weer een heldere structuur in het kloostergebouw te krijgen. Aan de achterzijde van het kloostergebouw, tegen de kapel aan, staat een inpassing van appartementen uit 1953. Deze inpassing heeft een minder rijke uitstraling dan het klooster en vormt in het samenspel van alle andere gevels een disproportioneel geheel. Het heeft duidelijk een andere structuur, andere metselverbanden, andere gevelopeningen en het verstopt bovendien essentiële onderdelen van het oude klooster. Deze aanbouw wordt dan ook gesloopt.

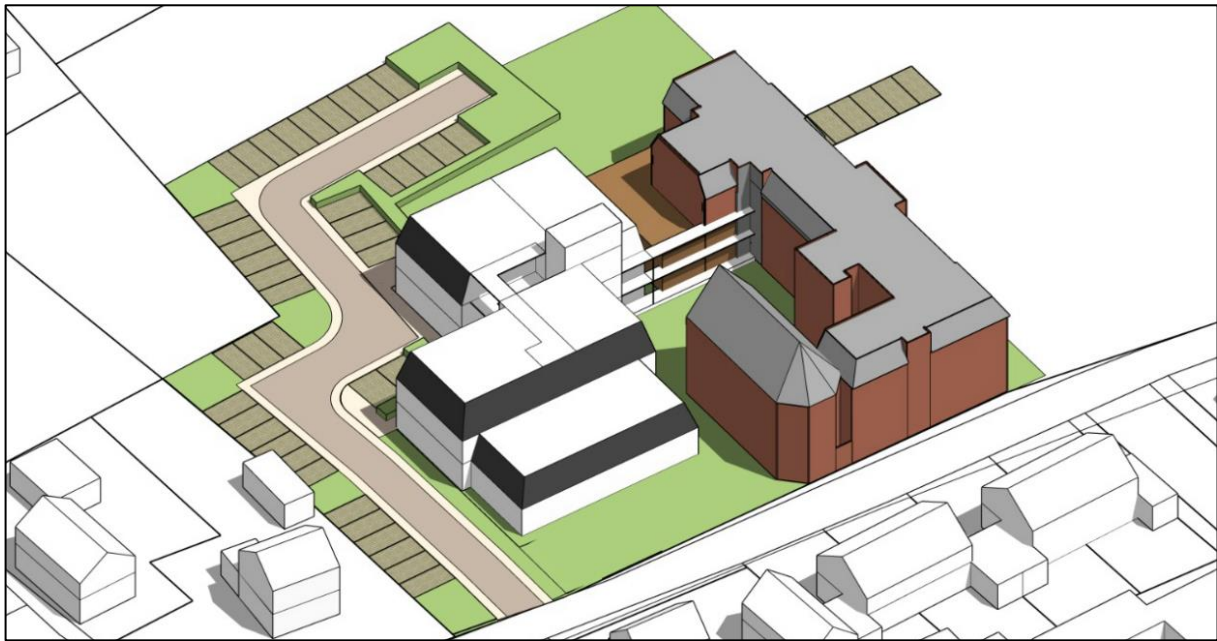
Door de aanbouw uit 1953 ontstaat er een atrium tussen klooster, kapel en de aanbouw. In dit atrium bevindt zich op de begane grond een knekelhuis. Dit stukje geschiedenis ligt verstopt ergens in een donker, ontoegankelijk deel van het gebouw. Door de verbouwing van het klooster en het toevoegen van een extra gebouw wordt het mogelijk om de binnenkant van het gebouw om te vormen en de historische waardevolle elementen terug te halen.



Afbeelding 13. Situatie van het nieuwe gebouw ten opzichte van het oude klooster

In dit nieuwe idee voor het klooster wordt een gebouw met daarin appartementen toegevoegd om een cour te maken. De binnenplaats die daarmee ontstaat krijgt een galerijontsluiting die de beide gebouwen aan elkaar knoopt en daarmee een nieuwe veilige ontsluiting maakt voor het oude gebouw. Alle appartementen in het oude klooster krijgen een voordeur aan de galerij.

Het gebouw dat wordt toegevoegd bestaat grotendeels uit 3 lagen en uit 2 lagen aan de zijde van de Torenstraat en huisvest 16 appartementen. De drie lagen hebben een totale hoogte van ongeveer 10 meter, de twee lagen hebben een totale hoogte van ongeveer 7 meter. Dat maakt ten opzichte van het bestaande klooster dat de hoogte overeenkomt met de goot, maar dat richting de woningen aan de overzijde van Torenstraat het geheel niet zo massaal is als de rest van het nieuwe gebouw en het klooster.



Afbeelding 14. Gevelbeeld Torenstraat

Het nieuwe gebouw wordt niet vastgebouwd aan het klooster. Door twee smalle doorgangen tussen de beide gebouwen blijft het los van elkaar en wordt de binnenplaats ontsloten. Doordat de doorgangen zo smal zijn geven ze de binnenplaats een extra verborgen karakter. In de binnenplaats komt een rode beuk en vanuit hier wordt ook de kapel ontsloten. Ook het knekelhuis is weer zichtbaar vanuit deze intieme buitenruimte. De galerijstructuur geeft de binnenplaats extra gelaagdheid en verwijst naar de kloostergang.

Het nieuwe gebouw is hedendaags. Grote raampartijen brengen veel licht naar binnen en zorgen voor een aangenaam zicht voor de vaak slechthziende doelgroep senioren in de woningen. De balkons zijn 4 * 2,5 m groot en zijn geplaatst op de hoeken van de gebouwen. Daarmee heeft iedere bewoner de meeste privacy op hun balkon. In de uitwerking van het metselwerk is ervoor gekozen om gelaagdheid aan te brengen. Deze gelaagde verfijning in de gevel ontstaat door licht terugliggende metselwerkvlakken van staand metselwerk met rollagen boven de ramen. Deze terugliggende metselwerkvlakken zorgen voor een mooi evenwichtig patroon in de gevel van dichte en open vlakken. De dichte vlakken krijgen een afwerking van uitstekende metselwerk kruisjes, deze kruisjes verwijzen naar het oude rooms-katholieke kloosterbejaardenhuis.

De nieuwbouw bestaat uit drie hoofdbestanddelen. Ten eerste een blok woningen van twee of drie lagen met op elke verdieping vier woningen, als het ware kwadrantwoningen. De woningen zijn naar buiten georiënteerd en in de kern van het blok zit een trappenhuis. Centraal in de nieuwbouw staat de klokkentoren met een hoogte van 15 meter. Omdat er vroeger een klokkentoren op de kapel stond (deze is in een eerdere verbouwing gesneuveld) is er in het ontwerp een

nieuwe klokkentoren teruggekomen. De toren heeft dus ook een echte klok, een echt uurwerk dat de plek herkenbaarheid geeft, zoals een klok op de kerk ook doet.

De toren is de verbindende factor in het hele project, want daar zit de lift die de hoogteverschillen tussen de beide gebouwen oplost (het klooster heeft een andere verdiepingshoogte dan de nieuwbouw). In de klokkentoren zit ook een trappenhuis. Dit is het hoofdtrappenhuis van het complex. Een derde en kleiner blok van drie lagen heeft per verdieping twee appartementen. Dit zijn de grotere appartementen in het complex. Samen vormen de blokken één ensemble en zijn ze in kleur, textuur en vormgeving aan elkaar verbonden.

De voorzijde van het klooster wordt de formele entree van het totale complex. In de centrale hal wordt ruimte gemaakt voor een postadres en meerdere bezorgboxen voor pakketjes. In hoogbouw en grote complexen wordt veelvuldig gebruik gemaakt van bezorgboxen. Met dit systeem kan een geadresseerde op afstand de bezorger een box toewijzen om het pakket in te doen. Het is zelfs mogelijk om middels een app een pakket aan te nemen. Het is daarmee niet meer nodig om daadwerkelijk thuis te zijn om een pakket in ontvangst te nemen.

De informele entree van het gebouw bevindt zich in de klokkentoren. Deze entree is voor de appartementen op de verdiepingen. De appartementen op de begane grond hebben de entree op het maaiveld.

Op het terrein rond de bebouwing worden 57 parkeerplaatsen gemaakt, daarvan zijn er 17 voor het klooster (noordzijde) en 40 achter het klooster (zuidkant). De beide parkeergelegenheden zijn ontsloten vanuit de Torenstraat. Aan de zuidkant vormt de parkeergelegenheid een aangesloten slang van parkeerplaatsen die onderbroken wordt door boomvakken. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een half-verharding waardoor er ook gras groeit op de parkeerplekken. Deze open bestrating draagt bij aan het parkgevoel dat bewust wordt gecreëerd, waar dus ruimte is voor bomen en veel groen. Aan de voorzijde van het klooster wordt een rotonde aangelegd om de verkeersafwikkeling van de bezoekersparkeergelegenheid soepel te laten verlopen. Tevens zal deze verkeersruimte, die ingericht zal worden met een half-verharder in de vorm van grind, ook dienst gaan doen als logistieke ruimte voor de post- en pakketbezorgers.

In het nieuwe gebouw worden 16 appartementen gerealiseerd, welke specifiek bedoeld zijn voor senioren (segment: middenhuur). Initiatiefnemer heeft medio 2017 tijdens een informatieavond van de KBO een enquête gehouden onder de aanwezigen. Uit deze enquête bleek dat de Sambeekse ouderen niet massaal in het nabijgelegen Boxmeer willen gaan wonen. De senioren willen vooral graag in hun vertrouwde en rustige omgeving in Sambeek blijven wonen. Gezien de faciliteiten (5 supermarkten, winkels, restaurants, apotheek, ziekenhuis, station en zwembad) op korte afstand liggen in Boxmeer zien de senioren het blijven wonen in Sambeek als geen enkel bezwaar. Verder komen steeds meer mensen van buiten Sambeek in Sambeek wonen. Sambeek wordt namelijk gezien als prima alternatief voor de wijken van Boxmeer, waarvan sommige op een grotere afstand liggen van het centrum van Boxmeer dan onderhavig plangebied. De te realiseren appartementen zijn daarom niet alleen interessant voor de lokale senioren, maar dus ook voor senioren uit Boxmeer of elders.

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen bestemmingsplan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op de realisatie van een appartementencomplex ten zuiden van het klooster op de locatie Torenstraat 41 in Sambeek. Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader waar zowel initiatiefnemer als de gemeente zich aan dienen te conformeren ten tijde van vergunningverlening en het bouwen en gebruiken van het appartementencomplex.

Het te realiseren appartementencomplex is een onderdeel van een totaalplan voor de herontwikkeling van het klooster en aanpalende gronden. Het klooster zal in dat kader grondig worden verbouwd en in het klooster worden 12 appartementen voor senioren gerealiseerd, alsook een centrale ontmoetingsruimte en kantoren. De verbouwing en herinrichting van het klooster voldoet geheel aan het vigerende bestemmingsplan en is in die zin direct toegestaan.

Onderhavig bestemmingsplan dient voornamelijk het doel om het appartementencomplex bij het klooster te kunnen realiseren, daar deze herontwikkeling specifiek niet is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Aan de hand van het voorlopige bouwplan zijn bij de opstelling van dit bestemmingsplan de volgende uitgangspunten voor initiatiefnemer leidend geweest:

- Het bestemmingsplan dient de herontwikkeling van het klooster mogelijk te houden op basis van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.
- Het bestemmingsplan dient een adequate en duidelijke regeling te bevatten voor de realisatie van een gebouw met maximaal 16 appartementen ten zuiden van het klooster.
- Het bouwvlak voor het appartementencomplex dient strak rond de bebouwingscontour te komen liggen zodat uitbreiding van het pand niet of nauwelijks mogelijk is. Het bouwvlak mag dan wel volledig bebouwd worden.
- De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex bedraagt 10,5 meter zodat een gebouw met drie bouwlagen kan worden gerealiseerd. Aan de zijde van Torenstraat bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter. Tussen het nieuwe gebouw en het klooster dient een hoger element (klokkentoren) te worden gerealiseerd met een hoogte van 15 meter.
- Een voorwaardelijke verplichting dient het behoud van het klooster te waarborgen, dient de aanleg van bomen en struiken te waarborgen en de realisatie van een kloostermuur te waarborgen.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Land van Cuijk dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het vigerende bestemmingsplan.

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het plangebied niet langer bestemd is als 'Gemengd' of 'Wonen' maar volledig als 'Gemengd'. Het bouwvlak is dusdanig aangepast zodat ten zuiden van het bouwvlak voor het klooster (welke niet is gewijzigd) het beoogde appartementencomplex gerealiseerd kan worden. De maximale bouwhoogte is hier verhoogd naar 7 of 10,5 meter zodat het beoogde appartementencomplex bestaande uit twee of drie bouwlagen gerealiseerd kan worden en een hoger element van 15 meter. Ter plaatse van dit nieuwe bouwvlak is tevens een specifieke aanduiding opgenomen dat hier maximaal 16 woningen gerealiseerd mogen worden.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke effecten

Zoals eerder geschreven moet het nieuwe gebouw zich bescheiden opstellen ten opzichte van het klooster. De hoogte is niet hoger dan de goot van het klooster. De gevels van de nieuwbouw liggen ten opzichte van de gevels van het bestaande klooster terug en presenteren zich minder aan de Torenstraat en de Catharinalaan. Het klooster blijft prominent in beeld. Door de gebouwen los van elkaar te houden blijven de gebouwen op zichzelf staan. Het ene gebouw versterkt het andere en door de combinatie van de twee gebouwen ontstaat er een mooie nieuwe binnenwereld in het hart van de twee gebouwen.

Naar de omgeving toe neemt het nieuwe gebouw afstand tot de omliggende bebouwing. De afstand die het klooster heeft tot de tegenovergelegen woningen in de Torenstraat is 13 meter. De afstand die het nieuwe gebouw tot de tegenovergelegen woning heeft is 20 meter, daarbij moet ook vermeld worden dat het klooster 4 meter hoger is en dus veel meer aanwezig is dan de nieuwbouw. Om de afstand tussen hoge elementen en de woningen verder te vergroten is ervoor gekozen direct aan de zijde van de Torenstraat maximaal twee bouwlagen te realiseren, in plaats van drie bouwlagen. Tussen de bestaande woningen in de Torenstraat en het nieuwe gebouw is ook een kleine parkzone geplaatst met twee grote bomen erin. Deze kleine parkzone speelt mooi in op de zijkant van de kapel. Op deze plek laat een mooi deel van de kapel haar opbouw zien. De achterkant van de kapel waar ook het altaar heeft gestaan is goed zichtbaar en door de toevoeging van een raam wordt een mooie inkijk in de kapel gegeven.

De afstand tot de zijdelingse bebouwing is eveneens 20 meter en aan de westkant, richting de nieuwe woonwijk aan de Catharinalaan, is de afstand tussen de gebouwen zelfs 30 meter.

Dit ensemble maakt het mogelijk om het karakteristieke gebouw aan de Torenstraat 41 weer nieuw elan te geven, waarbij het voor senioren een mooi woonmilieu creëert in de nabijheid van een prachtig historisch klooster. Alle voorzieningen zijn op korte afstand van het complex en er is altijd gelegenheid voor een ontspannen wandelingetje in het park. Het totale project biedt straks ruimte aan 28 woningen met kantoorruimte en een ontmoetingsruimte voor de bewoners in de kapel. Het initiatief werkt saamhorigheid in de hand door zijn woon- en gebouwworm, de binnentuin, de ontmoetingsruimte en het prachtige park eromheen. Daarbij wordt ook gestreefd naar een verbinding met de buurt, het park en de binnentuin zijn toegankelijk voor iedereen.

3.3 Privacy en bezonning

Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen hoeft niet gevreesd te worden. De afstand tussen de appartementen en de nabijgelegen woningen (hoofdgebouwen) bedraagt meer dan 13 meter. Dat is een afstand tussen woningen in een centrumstedelijk milieu die volkomen normaal is in Nederland. Daarnaast is er sprake van een zogenaamde “achterkant-achterkant-situatie” dat wil zeggen dat de achterkant van de appartementen is gericht naar de achterkant (achtertuinen) van de omringende woningen.

Om mogelijk negatieve effecten van schaduwwerking op de omgeving te onderzoeken is een bezonningsstudie¹ uitgevoerd. In eerste instantie wordt dit gedaan op basis van een visuele vergelijking tussen de bestaande en nieuwe planologische situaties. Beelden van beide situatie zijn op verschillende peildata naast elkaar gelegd en beoordeeld.

Uit de analyses blijkt dat er op twee momenten een toename van de slagschaduw van de nieuwbouw waarneembaar is:

- Op 21 juni om 18.00 uur ontstaat er een toename in slagschaduw aan de oostelijke zijde welke een gedeelte van de voortuin van Torenstraat 46 beslaat. Dit is echter minimaal en op de gevel van de woning zijn geen veranderingen waarneembaar.
- Op 21 september om 9.00 uur ontstaat extra slagschaduw aan de westelijke zijde in de voortuin van Catharinalaan 14. Ook hier is dit minimaal en heeft het geen invloed op de gevel.

Er is sprake van een minimale toename van slagschaduw in de voortuinen van de woningen op Torenstraat 46 en Catharinalaan 14. Deze slagschaduw hebben geen effect op de voorgevels van deze woningen. Omdat de voortuinen geen primaire verblijfsplek zijn, mag worden gesteld dat de afname van bezonning in de voortuin aanvaardbaar is. Vanuit die optiek is de nieuwe situatie derhalve aanvaardbaar te noemen.

3.4 Landschappelijke inpassing

Voor de realisatie van het appartementencomplex is een erfbeplantingsplan opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat het nieuwe gebouw op een passende wijze onderdeel uitmaakt van de omgeving c.q. het omringende landschap. Uitvoering van het gestelde in het erfbeplantingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke verplichting.

¹ BRO, Bezonningsstudie La Cour de Catherina, 11 oktober 2022, projectnummer: P05660



Afbeelding 15. Uitsnede erfbeplantingsplan

Het erfbeplantingsplan ziet toe op de aanplant van diverse solitaire en groepen bomen binnen het plangebied, asloek de aanplant van hagen. Hierdoor worden het klooster en het nieuwe gebouw ingepakt in het groen. Het parkeerterrein wordt voorzien van open verharding zodat hier hemelwater kan infiltreren, maar waar ook gras tussen kan groeien. Ook dit zorgt voor een meer groene uitstraling.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Land van Cuijk.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Alhoewel de NOVI zich niet specifiek uit laat over dergelijke kleinschalige initiatieven betreft het een initiatief waarbij wordt ingespeeld op enkele nationale belangen en waarbij er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het initiatief worden geen van de andere belangen geschaad. In het plangebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, het initiatief is in overeenstemming met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is daarbij als volgt gedefinieerd: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Het initiatief voorziet in de realisatie van 16 woningen (appartementen) en is derhalve aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De realisatie van de appartementen dient daarom getoetst te worden aan de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze toets vindt plaats in de paragrafen 4.2 en 4.3. Hieruit blijkt dat in Noord-Brabant en voormalige gemeente Boxmeer een grote behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Gezien de vergrijzing is met name behoefte aan seniorenwoningen. De appartementen kunnen voldoen aan deze behoefte. Tevens bestaat er uit programmatisch oogpunt ruimte voor het toevoegen van 16 appartementen en is er geen sprake van een overschot aan woningen. Ten slotte blijkt uit een enquête van initiatiefnemer dat in Sambeek er juist behoefte bestaat aan geschikte seniorenwoningen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie: De Kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen.

De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdogaven gesteld:

Werken aan de Brabantse energietransitie

Door de grote invloed van klimaatverandering nu, en in de toekomst werkt de provincie aan een energietransitie met als einddoel om in 2050 100% duurzame energie op te wekken. Door aan te sluiten bij de Nationale Energieagenda wordt het landelijk beleid gevolgd. Vervolgens wordt een heldere koers opgesteld met regio en gemeentes. Participatie zal een essentieel onderdeel vormen voor verdere planvorming.

Werken aan een 'klimaatproof' Brabant

Door de alsnog groter wordende impact van klimaatverandering op ons dagelijks leven dient Brabant hier maatregelen voor te nemen. Er zal een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting worden ontwikkeld. Dit houdt in dat het beeklandschap wordt aangepast om wateroverlast te voorkomen. Om schade aan de landbouwsector te voorkomen wordt innovatie van deze sector, om in te spelen op klimaatverandering, gestimuleerd. Het einddoel is dat Brabant in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht.

Werken aan de slimme netwerkstad

Duurzame verstedelijking draagt bij aan de ontwikkeling van steden die voorbereid zijn op de toekomst. Steden worden beter met elkaar verbonden. Mensen moeten zich makkelijker kunnen verplaatsen. Ook wordt de bereikbaarheid van nabije voorzieningen gestimuleerd. Hierdoor wordt het aantal verkeersbewegingen met de auto teruggedrongen en wordt deze van de fiets bijvoorbeeld gestimuleerd. Ondertussen wordt de mobiliteit gestimuleerd door het openbaar vervoer toekomstbestendig te maken, wordt innovatie van zelfrijdende auto's gestimuleerd en wordt de mobiliteit van bedrijven vergroot. Met als doel: dat in 2050 het stedelijk netwerk van Brabant als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen functioneert, als onderdeel van de Noordwest- Europese metropool.

Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Een concurrerende, duurzame economie bestaat uit verschillende onderdelen. Het stimuleren van een circulaire economie zorgt voor een toekomstbestendige economie. Innovatie wordt hierdoor gestimuleerd en de productencyclus wordt efficiënter. Hiernaast is een verdergaande digitalisering een ontwikkeling die moet worden gestimuleerd en waaruit vele voordelen kunnen worden gehaald. Het kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van bedrijven in de provincie waarmee het vestigingsklimaat wordt gestimuleerd. Met al deze ontwikkelingen dient echter de sociale impact altijd in ogenschouw te worden genomen. Door het benadrukken van de sociale impact van al deze veranderingen worden de inwoners van Brabant betrokken en zullen zij uiteindelijk het meest profijt van de ontwikkelingen hebben. Met als einddoel: in 2050 is Brabant de top kennis- en innovatieregio in Europa.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De uitbreidingsopgave wordt steeds vaker binnen het bebouwd gebied gezocht (inbreiding in plaats van uitbreiding). Daarnaast is herbestemmen het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw.

Onderhavig initiatief voorziet in het oprichten van een appartementencomplex in de bebouwde kom van Sambeek. Het oprichten van een appartementencomplex met 16 appartementen past binnen de visie van Noord-Brabant omdat het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied en het initiatief, al is het maar op kleine schaal, bijdraagt aan de forse provinciale woningbouwopgave voor de komende jaren.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.



Afbeelding 16. Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met plangebied rood omcirkeld

Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'stedelijk gebied – landelijke kern' heeft.

Daarom zijn de regels uit *Afdeling 3.5 stedelijke ontwikkeling en mobiliteit* relevant. Voor stedelijke ontwikkelingen zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
 - Stedelijk concentratiegebied
 - Kernen in landelijk gebied
2. Verstedelijking afweegbaar.

Er is een basisregeling geformuleerd voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in 'Stedelijk gebied' worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in 'Verstedelijking afweegbaar'.

In *artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling* is het volgende opgenomen:

Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

In *artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik* is het volgende opgenomen:

Lid 1: Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functies, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6. tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2: Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Deze afspraken gaan onder andere over duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik.

Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionaal omgevingsoverleg. Van belang zijn de prognoses en analyses die periodiek door Gedeputeerde Staten worden opgesteld.

In *artikel 5.18 prognoses* is hierover het volgende opgenomen:

- Lid 1: Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.
- Lid 2: De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie en verstedelijking.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Binnen het stedelijk gebied zijn nieuwe stedelijk ontwikkelingen, zoals ook woningen, mogelijk.

Met onderhavig initiatief worden nieuwe woningen gerealiseerd binnen de kern Sambeek. Met het oprichten van het appartementencomplex op deze locatie is dan ook sprake van inbreiding. Er worden namelijk nieuwe woningen gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het initiatief bevordert een gezonde leefomgeving door appartementen te realiseren binnen de kern van Sambeek. Deze kern kenmerkt zich door de overheersende woonomgeving. Met het oprichten van het appartementencomplex wordt aangesloten bij deze overheersende woonomgeving.

Met het oprichten van het appartementencomplex wordt een bijdrage geleverd aan zorgvuldig ruimtegebruik zoals in artikel 3.6 en aan een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals in artikel 3.42. Het initiatief is passend binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte in Noord-Brabant, actualiseert de provincie Noord-Brabant regelmatig de bevolkings- en woningbehoefteprognose. Met de prognose-actualisering van 2020 wordt de vorige bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2017 vervangen.

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen, tot ruim 2,84 miljoen inwoners. Tegen het midden van de jaren '30 krijgen de landelijke gebieden te maken met een geringe bevolkingskrimp. In het stedelijk gebied blijft de bevolking doorgroeien, al neemt de groei ook hier af.

Tot 2035 zal de woningvoorraad nog met bijna 160.000 woningen moeten toenemen, waarvan 120.000 in de eerstkomende 10 jaar. Dit betekent dat er tot 2030 jaarlijks zo'n 12.000 woningen (netto) aan de voorraad zullen moeten worden toegevoegd. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen.

De provincie heeft een indicatie per gemeente gemaakt van de verwachte toename van de woningvoorraad. In de navolgende tabel is de indicatie van de woningvoorraad voor de voormalige gemeente Boxmeer opgenomen. Uit de tabel kan worden afgelezen dat in de voormalige gemeente Boxmeer tot aan 2030 nog 1.200 woningen benodigd zijn.

Gemeente	Feitelijke woningvoorraad (2020)	Prognose van de woningvoorraad				Indicate toename woningvoorraad (2020-2030)
		2025	2030	2035	2040	
Boxmeer	12.570	13.180	13.770	14.145	14.170	1.200

De eerstkomende jaren kennen veel gemeenten nog altijd een toename van hun bevolking, al neemt deze groei wel af in de tijd. De afnemende groei en vervolgens krimp van de bevolking heeft voor vrijwel alle beleidsterreinen grote gevolgen. De provincie heeft dan ook een indicatie per gemeente gemaakt met de verwachte toe- en/of afname van de bevolkingsgroepen. In de volgende tabel is de toe- en/of afname van de bevolkingsgroepen binnen de voormalige gemeente Boxmeer te zien. Gesteld kan worden dat de voormalige gemeente Boxmeer de komende jaren te maken krijgt met een verandering in de leeftijdsamenstelling van de bevolking. Verwacht wordt dat het aantal jongeren en jongvolwassenen lichtelijk afneemt en het aantal 65+'ers zal toenemen. Geconcludeerd kan worden dat de voormalige gemeente Boxmeer te maken krijgt met vergrijzing de komende jaren.

Leeftijd (%)	2020	2025	2030	2035	2040	Indicatie toe/afname bevolkingsgroep (2020-2030)
0-14 jaar	13,9	14,0	15,1	15,9	16,1	+1,2
15-29 jaar	17,3	15,9	14,2	13,0	13,4	-4,3
30-54 jaar	29,3	27,3	26,5	26,8	26,9	-2,8
55-64 jaar	16,4	16,2	14,4	11,8	10,2	-2,0
65-74 jaar	13,4	14,5	15,3	15,4	14,0	+1,9
75+	9,7	12,1	14,6	17,1	19,4	+4,9

Het initiatief betreft het oprichten van 16 appartementen, specifiek bedoeld voor senioren. De voormalige gemeente Boxmeer zal de komende jaren te maken krijgen met een vergrijzing waardoor extra behoefte is aan levensloopbestendige woningen in de kern, dichtbij voorzieningen. Het initiatief heeft betrekking op het oprichten van levensloopbestendige woningen in de kern Sambeek. Het plangebied ligt op korte afstand van de Grotestraat, waaraan de dorpsse centrumvoorzieningen zijn gelegen en ligt tevens op korte afstand van Boxmeer alwaar alle centrumvoorzieningen aanwezig zijn. Het initiatief sluit nadrukkelijk aan op het beleid van de provincie om meer levensloopbestendige woningen te bouwen in de kernen.

De actuele gegevens uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormen belangrijke onderwerpen voor de Brabantse Agenda Wonen, zie hierna.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is in september 2017 vastgesteld. Met deze agenda geven Gedeputeerde Staten aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten. De belangrijkste punten van de Brabantse Agenda Wonen zijn versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. Zo moet de woningvoorraad de eerstkomende 10 tot 15 jaar met zo'n 120.000 woningen toenemen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Uit de provinciale prognose blijkt dat de groei van het totaal aantal huishoudens in Brabant voor het overgrote deel wordt bepaald door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Er is dan ook een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt blijft punt van aandacht.

In de Brabantse Agenda Wonen zijn zes principes opgesteld waar de provincie zich de komende jaren op gaat richten:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- De provincie Brabant geeft ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- De provincie Brabant legt meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- De provincie Brabant ontwikkelt vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programming.
- De provincie Brabant versterkt de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aanzet. De provincie vernieuwt de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken als verduurzaming en het terugdringen van leegstand. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af, en verdwijnt ook de kans om werk te maken van inbreidingslocaties. Dus de urgentie om in de komende paar jaar de vraag naar woningen slim te benutten is heel groot.

In de regionale woningbouwafspraken wil de provincie daarom prioriteit geven aan plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreidingslocaties. Een principe dat ook iets kan betekenen voor bestaande woningbouwplannen, die dan niet, pas later of na aanpassing kunnen worden gerealiseerd. De provincie geeft gemeente dus ruim baan bij (onder andere) inbreidingen.

Met de toevoeging van woningen voorziet het initiatief al in een concrete behoefte. Bovendien sluit het planvoornemen aan op de typologische behoefte aan senioren- c.q. levensloopbestendige woningen. Het plangebied betreft een transformatie in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de prioritering van de provincie. Het initiatief is niet strijdig met de Brabantse Agenda Wonen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Gemeente Land van Cuijk is op 1 januari 2022 ontstaan door een fusie van de gemeente Boxmeer, Cuijk, Sint Anthonis, Mill en Sint Hubert en Grave. De gemeente Land van Cuijk is bezig met het opstellen van nieuw beleid voor de nieuwe gemeente.

Het plangebied is gelegen in Sambeek in de voormalige gemeente Boxmeer. Aangezien de gemeente Land van Cuijk nog bezig is met het opstellen van de beleidsdocumenten wordt gekeken naar het beleid van de voormalige gemeente Boxmeer.

4.3.1 Structuurvisie Boxmeer 2030

De structuurvisie Boxmeer 2030, vastgesteld d.d. 10 januari 2014, geeft het toekomstgerichte functioneel, ruimtelijke ontwikkelingskader aan voor het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Boxmeer. Gemaakte beleidskeuzes zijn verweven in de visie, met ontwikkelingen op de korte en lange termijn.

Het is goed wonen in Boxmeer. Het aanbod van woningen is divers en sluit goed aan op enerzijds de omgeving en anderzijds de vraag. Aansluitend op het woningaanbod zijn de basisvoorzieningen binnen handbereik en worden deze door samenwerking, clustering en ondernemerschap duurzaam op peil gehouden.

Het plangebied is op basis van de structuurvisie gelegen in een bestaande kern. In de kernen is het van belang dat gezocht wordt naar een goede ruimtelijke inpassing van kleinschalige ontwikkelingen. De lokale karakteristiek is hierbij het uitgangspunt. Verweving van wonen en overige functies is hierbij van belang.



Afbeelding 17. Uitsnede structuurkaart 'Wonen' structuurvisie Boxmeer 2030

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sambeek. In de structuurvisie is opgenomen dat kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn mits sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. De verstedelijkingsopgave wordt met voorkeur in de bebouwde kom opgelost. Met dit initiatief wordt hieraan voldaan en is daardoor een welkome aanvulling. Het is tevens prettig dat het klooster in dat kader behouden blijft. In de directe omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen waardoor de woonfunctie overheerst. Het herontwikkelen van de locatie voor woningbouw is daarmee goed passend in de omgeving. Het initiatief sluit daarmee aan op de Structuurvisie Boxmeer 2030.

4.3.2 Marktscan in- en uitbreidingslocaties

De gemeente Boxmeer hanteert al enkele jaren een beleid waarbij vooral wordt gebouwd voor de actuele marktvraag. Dit is mede ingegeven door ervaringen waarbij gebouwd werd met het oog op demografische effecten op de lange termijn (vergrijzing), waarbij de afzetbaarheid van levensloopgeschikte appartementen onvoldoende was. De gemeente bouwt daarom nu vooral in kleine (deel)projecten gericht op de actuele marktvraag.

Eind 2020 zijn de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant beschikbaar gekomen (zie paragraaf 4.2.3). Hieruit blijkt dat de verwachte groei van de bevolking en het aantal huishoudens (en daarmee samenhangende woningbehoefte) beduidend hoger ligt dan eerder geraamd.

De bevolkings- en woningbehoefte prognose is op kernniveau doorvertaald middels de Marktscan in- en uitbreidingslocaties. In deze scan is de woningbehoefte van de totale gemeente Boxmeer vertaald naar kernniveau. Dit leidt tot de woningbehoefte zoals hierna weergegeven.

	Woningvoorraad 2019	Behoefte 2031	2021- Behoefte 2035	2021- Behoefte 2040
Beugen	695	65	85	85
Boxmeer	5.815	545	695	710
Groeningen	135	10	15	15
Holthees	200	5	10	10
Maashees	385	30	35	35
Oeffelt	955	70	90	90
Overloon	1.565	165	200	210
Rijkevoort	670	50	60	60
Sambeek	690	45	60	60
Vierlingsbeek	1.090	110	135	135
Vortum-Mullem	235	20	20	20
Totaal	12.435	+1.115	+1.405	+1.430

Voor de kern Sambeek bedraagt deze woningbehoefte in totaal 60 woningen tot 2040. Deze raming is gebaseerd op de huidige grootte van het dorp en de verwachte instroom van buiten de gemeente. Daarbij geldt dat rekening houdende met planvertraging en planuitval gestuurd wordt op een planvoorraad van + 30 % = 78 woningen. De 12 te realiseren woningen in het klooster zijn al opgenomen onder de 'harde' plannen. Dit betekent dat er in Sambeek nog ruimte is voor 48-66 nieuwe woningen. Onderhavig initiatief komt in de plaats van een nieuw te bouwen vrijstaande woning (waar relatief minder behoefte aan blijkt) en een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van 16 woningen (welke in dit kader vervalt). De 16 nieuwe woningen komen daarmee in de plaats voor 17 woningen, welke zijn te scharen onder de 'zachte' plannen. Kwantitatief is dus geen sprake van een toename van het aantal woningen, alles blijft in evenwicht. Tevens blijkt nog behoefte aan zoveel nieuwe woningen in Sambeek.

De grootste vraag in de regio is voorzien in de grotere kernen waar voorzieningen zijn. Grootchalige woningbouwprogrammering vindt daarom plaats bij kernen met een hoger voorzieningenniveau en kernen die in de nabijheid liggen van Boxmeer (waaronder Sambeek). De plek voor het appartementencomplex is daarmee een logische plek voor een dergelijke woningbouwontwikkeling, waaraan concrete behoefte blijkt onder de ouder wordende samenleving.

5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de bestemmingswijziging en het mogelijk maken om een appartementencomplex te realiseren dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren als het omgevingstype rustige woonwijk.

De nieuwe woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kunnen de nieuwe woningen milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het nieuwe bouwvlak waarbinnen het appartementencomplex zal worden gerealiseerd dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies. In de directe omgeving bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- een opslagbedrijf, op de locatie Zandsteeg 3, afstand tot het nieuwe bouwvlak 30 meter;
- een gemeenschapshuis op de locatie Torenstraat 52, afstand tot het nieuwe bouwvlak 90 meter;
- een installatiebedrijf op de locatie Grotestraat 31, afstand tot het nieuwe bouwvlak 165 meter;
- een begraafplaats op de locatie Torenstraat 29, afstand tot het nieuwe bouwvlak 175 meter.

Voor een opslaggebouw geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 0 m
- stof: 0 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 10 m

Voor een gemeenschapshuis (vergelijkbaar met een buurthuis) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 0 m
- stof: 0 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 0 m

Voor een installatiebedrijf (vergelijkbaar met een aannemersbedrijf met werkplaats < 1.000 m²) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 0 m
- stof: 10 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 10 m

Voor een begraafplaats geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 0 m
- stof: 0 m
- geluid: 10 m
- gevaar: 0 m

Onderzocht is of deze risicoafstanden het nieuwe bouwvlak overlappen; dit blijkt niet het geval te zijn. Aan alle richtafstanden wordt voldaan. Omliggende milieubelastende functies vormen daarmee geen belemmering voor het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het appartementencomplex.

5.1.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Voor het initiatief is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek² uitgevoerd. Verspreid over de locatie zijn in de bodem verschillende gradaties aan puin, kolengruis en beton aangetroffen.

Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie

De bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink, PCB en PAK. De ondergrond is plaatselijk (MMAI) licht verontreinigd met lood, zink en minerale olie en matig verontreinigd met PAK. Na uitsplitsing van MMAI bleek het monster ter plaatse van boorpunt A11 (traject 0,50-1,00 m -mv) licht verontreinigd met PAK. De individuele monsters ter plaatse van boorpunt 15 (traject 1,00-1,40 m -mv en traject 1,40-1,70 m -mv) bleken matig verontreinigd met PAK. In zowel de zintuiglijk schone (onder)grond als het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

² Econsultancy, Rapportage verkennend en aanvullend bodemonderzoek (incl. asbest) Torenstraat 41 Sambeek, 8 februari 2018, rapportnummer: 5534.001

Deellocatie B: ondergrondse olietank (10.000 l)

Rond de ondergrondse tank zijn in de grond geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen met olie gerelateerde parameters aangetroffen.

Deellocatie C: ondergrondse olietank (10.000 l)

Rond de ondergrondse tank zijn in de grond geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen met olie gerelateerde parameters aangetroffen.

Deellocatie N: matige verontreiniging PAK

De verdachte laag in boorpunt A15a (traject 1,00 - 1,50 m -mv) is matig verontreinigd met PAK. De verdachte laag in boorpunt A15a (traject 1,50 - 2,00 m -mv) is licht verontreinigd met PAK. Naar aanleiding van deze resultaten zijn de 3 boorpunten rond A15a tevens geanalyseerd op PAK. Boorpunt N02 (traject 100 - 120 m -mv) is licht verontreinigd met PAK. In de andere verdachte lagen is geen verontreiniging met PAK aangetroffen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte en matige verontreinigingen, bevestigd. Een dergelijk verontreinigingspatroon wordt vaak aangetroffen op locaties waar sprake is geweest van historisch gebruik (historische ophooglaag). De aard en omvang van de tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetroffen matige verontreiniging met PAK is tijdens het nader bodemonderzoek (deellocatie N) vastgesteld. Er is geen sprake van een sterke verontreiniging. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de realisatie van het appartementencomplex.

Asbest

In de bodem is ter plaatse van gat A10 in de fractie > 20 mm zintuiglijk asbestverdacht materiaal aangetroffen. Na analyse in het laboratorium bleek dit materiaal voor 10-15% te bestaan uit chrysotiel. Analytisch is in de fractie < 20 mm geen asbest aangetoond. Uit de indicatieve gehaltesberekening blijkt dat er ter plaatse van gat A10, 13,9 mg/kg d.s. asbest aanwezig is. Derhalve wordt in dit gat de grenswaarde (0,5 x interventiewaarde) niet overschreden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de mate van verontreiniging in de bodem, bestaat er echter met betrekking tot asbest géén reden voor een nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

5.1.3 Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van het appartementencomplex. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (mogelijk tot maximaal 63 dB). Als een nog hogere geluidbelasting wordt ondervonden is woningbouw alleen mogelijk als de woningen worden uitgevoerd met een dove gevel op de gevel(s) waar de geluidbelasting meer bedraagt dan 63 dB.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Sambeek. Voor de wegen in de omgeving geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Voor de Grotestraat geldt echter (deels) een maximumsnelheid van 50 km/u. Afstand van het plangebied tot de Grotestraat bedraagt circa 110 meter. Het plangebied ligt derhalve binnen de geluidszone van deze weg.

Om de geluidbelasting van het wegverkeer van de Grotestraat op het plangebied te achterhalen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het appartementencomplex overal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 49 dB. Voor de geveldelen van de appartementen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering 20 dB (minimale eis uit het Bouwbesluit). Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als “zeer goed” tot “goed”. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het appartementencomplex wordt als acceptabel aangemerkt. Er wordt gesteld dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de

³ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Torenstraat 41 Sambeek realisatie appartementencomplex, 25 maart 2022, referentie: 20220364.v01

luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Het voorliggend initiatief voorziet in fors minder woningen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het initiatief NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu g/m^3$

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse 9,5 $\mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) 16,2 $\mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) 11,6 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van woningen. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid I onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal ook nagenoeg geen extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het initiatief niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid I onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. Uit jurisprudentie blijkt dat een recreatiewoning is aan te merken als een geurgevoelig object.

Sinds 4 november 2015 hanteert de gemeente Boxmeer hun eigen geurbeleid zoals vastgelegd in de Geurgebiedsvisie en Geurverordening Boxmeer 2015.

In de gemeentelijke geurverordening is vastgelegd welke normstelling er geldt voor de voorgrondbelasting en bij welke achtergrondbelasting nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de verordening is bepaald dat voor het kloostergebied in Sambeek, waaronder het plangebied wordt geschaard, een maximale waarde geldt voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van $4,0 \text{ Ou/m}^3$.

Uit de bij de gemeentelijke geurverordening behorende kaart blijkt dat de geurnorm van $4,0 \text{ Ou/m}^3$ ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreden. Dit is logisch aangezien in de directe omgeving geen veehouderijen zijn gelegen.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
<i>Inrichtingen (Bevi)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Buisleidingen (Bevb)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)</i>	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Beleidsvisie gemeenten Land van Cuijk

De voormalige gemeente Boxmeer heeft destijds samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie, omdat externe veiligheid veelal gemeentegrensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt, kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteiten en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen.

Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt een brede afweging van belangen van diverse beleidsvelden verwacht. Het integrale karakter van deze groepsrisicoverantwoording maakt dat nadrukkelijk afstemming moet plaatsvinden tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening, milieubeheer en de rampenbestrijding. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisicovraagstukken daarom integraal, dat wil zeggen in onderlinge afstemming tussen alle betrokken beleidsvelden, worden beoordeeld. Pas wanneer de verantwoording met de volwaardige inbreng van alle beleidsvelden heeft plaatsgevonden, kan sprake zijn van integrale besluitvorming. Voorwaarde om dit te bereiken is dat alle aspecten in het planvormingsproces worden meegenomen.

Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden er zich in de omgeving geen risicovolle activiteiten. Risicovolle activiteiten zijn verder dan minimaal 1 km van het plangebied gelegen.



Afbeelding 18. Uitsnede provinciale risicokaart

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.1.7 Milieueffectrapportage

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Deze paragraaf bevat een toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie hierna).

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van 16 appartementen. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling van de locatie niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan gewijzigd Het initiatief valt ruimschoots onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor stedelijke ontwikkelingsprojecten
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Nee
Productie van afvalstoffen	Nee, behoudens (regulier) huishoudelijk afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de (tijdelijke) afvalstoffen die ontstaan door de bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
Verontreiniging en hinder	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
Risico van ongevallen	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

Conclusie: vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Braakliggend terrein in bebouwde kom

Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het initiatief geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
▪ gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	
▪ gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

Conclusie: vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Criteria	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermde monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie: het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie milieueffectrapportage

- De ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
- De activiteit valt wel onder categorie D I 1.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarden worden niet overschreden;
- Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief door middel van deze paragraaf een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit deze paragraaf blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER niet zinvol is.

5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied. Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Brabant Water bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

5.3.1 Flora en fauna

Om het voorkomen van flora en fauna op de plek van het nieuwe appartementencomplex aan te tonen en de bouw van het appartementencomplex hierop te onderzoeken is een flora- en faunaonderzoek⁴ uitgevoerd.

In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie en het gebouw buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen/slopen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wnb begaan.

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daarvoor een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

5.3.2 Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op 2,9 kilometer afstand van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 2,9 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg van een initiatief berekend.

⁴ Faunaconsult, Flora- en fauna-inspectie voor Torenstraat 41 te Sambeek, 7 april 2022

Op 1 juli 2021 is tevens de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. In de Wsn is een programma van maatregelen opgesteld om stikstofreductie te bereiken en eveneens natuurverbetering mogelijk te maken. In de Wsn zijn drie resultaatsverplichtingen opgenomen:

1. In 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
2. In 2030 moet minimaal 50% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
3. In 2035 moet minimaal 74% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben.

De Wsn wordt verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn), waaronder de bouwvrijstelling. De bouwvrijstelling betreft een vrijstelling van de natuurvergunningplicht van het aspect stikstofdepositie voor tijdelijke (bouw)werkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten, waar tijdelijke emissies voorkomen. Derhalve is het enkel nog noodzakelijk om in de nieuwe, beoogde, situatie (gebruiksfasen) de uitstoot van NO_x te bepalen.

Sinds 1 juli 2018 is het voor nieuwe woningen niet meer toegestaan een gasaansluiting te realiseren. Vanuit het nieuwe appartementencomplex vindt derhalve geen uitstoot van NO_x door het verbranden van gas plaats. De enige wijze van uitstoot in en bij de appartementen is door uitstoot afkomstig van verkeer.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: huur, appartement, duur
- Gebiedstype: rest bebouwde kom

Op basis van de kencijfers genereert één appartement per etmaal maximaal 6,4 verkeersbewegingen. Hiervan uitgaande genereert de beoogde functie dagelijks 103 verkeersbewegingen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Daarnaast is nog rekening gehouden met 8 verkeersbewegingen zwaar vrachtverkeer per maand (wekelijks één vuilniswagen die het plangebied aandoet). Het effect van dit verkeer op de Natura2000-gebieden is berekend door middel van een stikstofdepositieonderzoek⁵. Uit de berekening blijkt dat de depositie van NO_x op de Natura2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wnb.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gestileerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.4.2 Beleidskader

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016-2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van vier programma's:

⁵ De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Torenstraat 41 Sambeek, 20 juli 2023, referentie: 20220365.v03

1. Veilig en Bewoonbaar beheergebied

Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.

2. Voldoende water en Robuust watersysteem

Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperioden hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

3. Gezond en Natuurlijk water

Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. Toegewerkt wordt naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van het beheergebied van kunnen genieten.

4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als beschermd gebied of attentiegebied.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.4.3 Watertoets

Bodem

De originele bodem bestaat uit een hoge bruine eerdgrond, die voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. De afzettingen waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Beegden.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van meer dan 220 m en wordt gevormd door de grove en grindrijke zanden van de Formaties van Beegden, Breda en de Kiezeloöliet Formatie. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 12 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ± 2 m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt in noordoostelijke richting.

Oppervlaktewater

Er bevinden zich in of rond het plangebied geen oppervlaktewaterlichamen.

Afvalwater

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater zal voor het appartementencomplex een aansluiting gemaakt worden op het bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel.

De belasting op het bestaande riool van het huishoudelijk afvalwater van 16 appartementen zal gering zijn. Er zijn derhalve geen aanpassingen noodzakelijk zijn voor het bestaande riool.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Dit bestemmingplan heeft tot doel een bestemmingswijziging te realiseren zodat het beoogde appartementencomplex kan worden opgericht. De realisatie van het appartementencomplex leidt tot een nieuw verhard oppervlak. Iedere toename van verhard oppervlak dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra bebouwd oppervlak en / of verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem.

Daarnaast is het van belang dat bestaande waterhuishoudkundige functies niet mogen worden geschaad of beperkt. Eveneens mag, als gevolg van een initiatief, geen sprake zijn van een structurele verlaging van de grondwaterstand.

Het hemelwater moet ingevolge de berekeningssystematiek van de voormalige gemeente Boxmeer op eigen terrein geborgen worden in een berging met een capaciteit van 45 mm per vierkante meter verharde oppervlakte. Onder verharde oppervlakte wordt zowel dakvlak als bestrating verstaan, dus ook het water afkomstig van de inrit moet op eigen terrein geborgen worden.

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal initiatiefnemer moeten aantonen dat met de definitieve terreininrichting voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor hemelwaterinfiltratie.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

In het voorjaar van 2008 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de voormalige gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

- Waarde – Archeologie 1: Rijksmonument
- Waarde – Archeologie 2: archeologisch waardevol gebied A en B
- Waarde – Archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A
- Waarde – Archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B
- Gebied met lage verwachting

Het plangebied valt in een gebied met lage verwachting. In het vigerende bestemmingsplan is daarom geen archeologische dubbelbestemming aan de locatie toegekend.

Archeologische waarden zijn derhalve niet aanwezig c.q. worden daarmee niet aangetast.

5.5.2 Cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Conform het vigerende bestemmingsplan en de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant maakt het plangebied onderdeel uit van de historische kern van Sambeek.

Langs Maasterras op oeverwal ontstane nederzetting, in oorsprong vroegmiddeleeuws kerkdorp, later uitgebreid tot straatdorp met lintbebouwing (Grotestraat), parallel aan de Maas. Langs de Grotestraat nog gaaf gebleven bebouwing, met veelal eenlaagse woonhuizen en boerderijen (1800-1925), een klooster (1875-1900) en de kerktoren (1400-1600) met de neo-Romaanse Sint-Johannes de Doperkerk (circa 1950); door groei na 1950 is de historische relatie met de buurtschappen gewijzigd.

Daar het appartementencomplex niet aan de Grotestraat wordt gerealiseerd heeft het initiatief geen negatieve effecten voor de positieve instandhouding van de historische kern van Sambeek, welke vooral aan en rond de Grotestraat is geconcentreerd.

5.6 Verkeer en parkeren

Het initiatief zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen van en naar het plangebied en de parkeersituatie. Er dient daarom te worden aangetoond dat met het initiatief de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Verkeer

De beoogde functie zorgt voor andere verkeersbewegingen dan de huidige situatie. In de huidige situatie trekt het klooster 74 verkeersbewegingen, dit blijkt uit het verkeersonderzoek⁶. In de nieuwe situatie bedraagt het aantal verkeersbewegingen als volgt:

Voorziening	Categorie CROW	Omvang	Eenheid	Gem.	Eenheid	Totaal
Appartementen	Koop, appartementen, duur	28	Appartementen	6,0	Per app.	168
kantoor	Kantoor zonder baliefunctie	260	m ²	8,8	Per 100 m ²	23
						191

In de nieuwe situatie worden per etmaal 191 verkeersbewegingen van en naar het plangebied verwacht. Dit komt neer op een toename van 117 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. In het drukste spitsuur houdt dit in dat in totaal circa 17 verkeersbewegingen van en naar het terrein worden verwacht.

Het terrein wordt ontsloten via twee inritten, welke uitkomen op de Torenstraat. Deze Torenstraat is een erftoegangsweg, waarop gemiddeld 250 motorvoertuigen per dag rijden. Deze intensiteit zal na de ontwikkeling toenemen tot circa 370 motorvoertuigen. In het toekomstige verkeersbeeld zal in drukste spitsuur gemiddeld ongeveer 1 voertuig per 4 minuten van of naar het terrein rijden. De Torenstraat en de omliggende wegen zijn geschikt om dit aanbod vlot en veilig te verwerken.

Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen⁷ is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de voormalige gemeente Boxmeer. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Boxmeer 2015' (vastgesteld d.d. 29 januari 2015).

De toekomstige parkeervraag is mede afhankelijk of de appartementen te huur zijn of verkocht worden. Bij koopappartementen is de parkeervraag hoger dan bij huur. Beide varianten zijn uitgewerkt.

Variant: huur						
Voorziening	Categorie	Omvang	Eenheid	Gem.	Eenheid	Totaal
Appartementen	Huur duur	28	pp per app	1,9	Per app.	53,2
kantoor	Kantoor zonder baliefunctie	260	m ²	2,6	Per 100 m ²	6,8
						60

Variant: koop						
Voorziening	Categorie	Omvang	Eenheid	Gem.	Eenheid	Totaal
Appartementen	Koop duur	28	pp per app	1,9	Per app.	53,2
kantoor	Kantoor zonder baliefunctie	260	m ²	2,6	Per 100 m ²	6,8
						60

Er zijn in totaal 60 parkeerplaatsen benodigd.

⁶ Megaborn, Verkeersonderzoek Catherinaklooster Sambeek, 17 juli 2023

⁷ Megaborn, Parkeersonderzoek Catherinaklooster Sambeek, 17 juli 2023

De werknemers van kantoren en de bewoners van de appartementen maken niet altijd tegelijkertijd gebruik van de parkeerplaatsen. Omdat er sprake is van verschillende functies in een gebied, zijn er, overeenkomstig de beleidsregels in de Nota Parkeernormen, in dit geval mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Overdag kunnen de parkeerplaatsen worden gebruikt door kantoormedewerkers en 's avonds en 's nachts door bewoners.

Aan de hand van aanwezigheidspercentages op verschillende momenten door de week is bepaald in hoeverre de parkeervraag lager uitvalt indien één parkeerplaats meerdere keren gebruikt kan worden.

Het maatgevende moment is een doordeweekse nacht. De parkeervraag, rekening houdend met dubbelgebruik is dan het hoogst. Bij zowel koop- als huurappartementen daalt bij dubbelgebruik de parkeervraag naar 53 parkeerplaatsen. Deze aantallen moeten minimaal aanwezig zijn op eigen terrein.

Op het stedenbouwkundig ontwerp zijn in totaal 57 parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend, bestaande uit een parkeerkoffer met 17 parkeerplaatsen aan de noordzijde van het perceel en 40 parkeerplaatsen aan de zuidwestzijde van het perceel.

Dit betekent dat er zowel bij de variant met huurappartementen als de variant met koopappartementen genoeg parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierbij is ervan uitgegaan dat er een directe loopverbinding is voor voetgangers tussen de beide parkeerterreinen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Een bestemmingsplan geeft bestemmingen met de bijbehorende regels. Het bestaat niet alleen uit een tekstdocument, maar ook uit een verbeelding (plankaart). Alle toegelaten functies zijn met een eigen bestemming op de verbeelding opgenomen. Samen met de regels vormt de (digitale en analoge) verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting hoort wel bij het bestemmingsplan, maar is geen onderdeel daarvan: de toelichting is niet juridisch bindend. Dat betekent, dat indien er onverhoopt verschillen zouden bestaan tussen de toelichting en het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding (plankaart) doorslaggevend en bindend zijn en de toelichting niet. De toelichting beschrijft wat de doelstellingen van het bestemmingsplan zijn en hoe de regels van het bestemmingsplan moeten worden geïnterpreteerd.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is digitaal opgesteld en beschikbaar. Van het elektronische document is een papieren versie gemaakt. Bij een onbedoeld verschil tussen de papieren versie en de elektronische versie gaat de laatste voor.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankkaart met een legenda.

Aan het plangebied is de bestemming 'Gemengd' toegekend met daarin een bouwvlak. Het bouwvlak is opgedeeld in twee delen; het deel voor het klooster en het deel voor het nieuwe appartementencomplex. Aan het deel voor het klooster is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan alleen gewijzigd waar de kantoren en de sociale-culturele voorzieningen zich mogen bevinden. Binnen het deel voor het appartementencomplex dient het appartementencomplex te worden gerealiseerd met een bebouwingspercentage van 100% en een bouwhoogte van 7, 10,5 of 15 meter. Binnen dit deel van het bouwvlak is eveneens opgenomen dat het aantal wooneenheden 16 bedraagt.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een "goede ruimtelijke ordening" redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd

wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat “in ieder geval” beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEEL

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstellen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSGEEL

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

7 HANDHAVING

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Land van Cuijk. Met betrekking tot dit handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs omgevingsvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingsbeleid.

8 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief geschiedt volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Land van Cuijk en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar.

Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Land van Cuijk komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Vooroverleg

Gezien de geringe omvang van het plangebied is besloten om geen voorontwerp-, maar direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteraard wel toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 juli t/m 30 augustus 2022 voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn acht zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en de belangen van reclamanten zijn afgewogen tegen het belang dat met het bestemmingsplan wordt gediend. De zienswijzen hebben geleid tot inhoudelijke wijzigingen c.q. aanvullingen van het bestemmingsplan. Een uitgebreidere behandeling van de zienswijzen is opgenomen in het zienswijzenrapport, die als bijlage bij het bestemmingsplan is vastgesteld.

8.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.