

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
2.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	
2.1	Aansluiting op de omgeving	3
2.2	Huidig gebruik en bijzonder locatietekenen	3
2.3	Cultuurhistorische waarde	5
2.4	Ontwerputgangspunten	7
2.5	Ontsluiting	8
2.6	Wegenstructuur en parkeren	9
2.7	Woningtypen	10
2.8	Herontwikkeling kloosterterrein	11
3.	BEGRAAFPLAATS	
3.1	Toegang	13
3.2	Afscheidsgellegenheid	13
3.3	Uitbreiding westzijde	14
3.4	Uitbreiding asbestemming	14
4.	BELEIDSKADER	
4.1	Rijk	15
4.2	Provincie	16
4.3	Regio	19
4.4	Gemeente	20
5.	UITVOERINGSASPECTEN	
5.1	Milieuaspecten	23
5.2	Fysieke aspecten	26
5.3	Economische en financiële aspecten	32
5.4	Handhaafbaarheid	32
6.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	
6.1	Algemeen	33
6.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	33
7.	(VOOR)OVERLEG	35
Bijlagen:		
-	Raadsvoorstel	36
-	Raadsbesluit	38
-	Nota van zienswijzen	39
-	Nota van wijzigingen	46

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Woningbouw

De gemeente Boxmeer heeft een opgave om tot 2030 meer dan 1.200 woningen te realiseren binnen de gemeente. De kern Sambeek heeft een harde plancapaciteit van 24 woningen, waarvan 14 appartementen aan het Pastoor de Vochtplein.

De gemeente bezit gronden tegen de noordwestzijde van de kern Sambeek die in het provinciale beleid zijn aangeduid als “zoekgebied verstedelijking”. Voor deze locatie worden al sinds 2002 plannen ontwikkeld met een steeds wisselend programma. Tot 2012 heeft dit niet geleid tot een planologische regeling. Vanaf 2012 is de ontwikkeling van het gebied opnieuw opgepakt om ruimte te kunnen gaan bieden aan starters en zelfbouwers, niet alleen voor de behoefte vanuit Sambeek, maar ook vanuit de kern Boxmeer. De ontwikkeling is opgenomen in het gemeente brede bouwprogramma.

Begraafplaats

In het voorjaar van 2013 is besloten de gemeentelijke begraafplaats in Sambeek te renoveren en te herinrichten. Daartoe heeft het college op 18 juni 2013 een plan van eisen vastgesteld.

Enkele punten uit het plan van eisen:

- verfraaiing van de toegang Torenstraat
- verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen
- nieuwbouw van een afscheidsgeschiedenis
- uitbreiden en herinrichten van de grafruimtes
- uitbreiden van de asbestemming
- reconstructie van de verhardingen
- reconstructie en onderhoud van het groen.

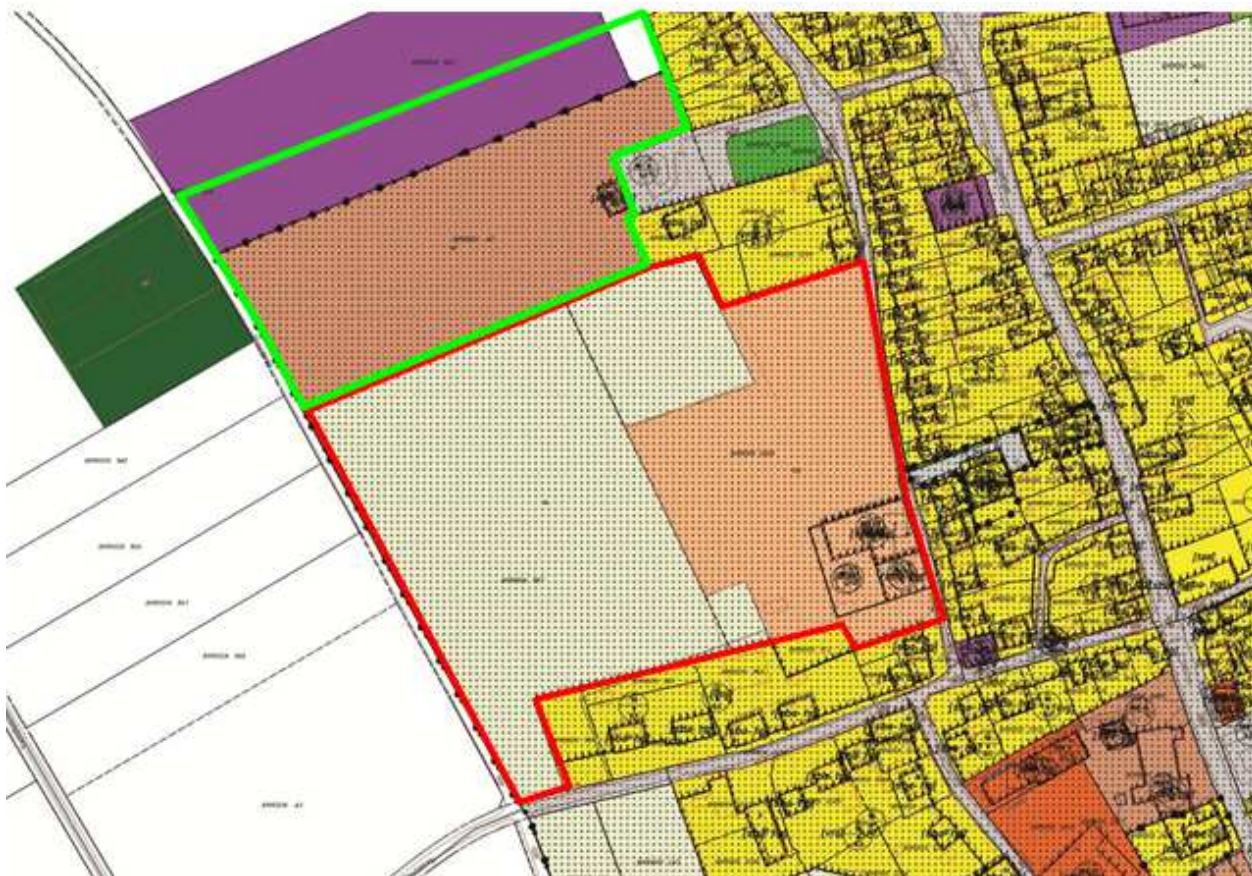
1.2 Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Torenstraat, Hoogeweg, openbare begraafplaats en de percelen aan de Zandsteeg. De Grotestraat is een gebiedsontsluitingsweg die onderdeel uitmaakt van de route door de dorpen aan de Maas en sluit aan op grotere regionale- en rijkswegen. De Zandsteeg takt aan de oostzijde aan op de Grotestraat en vormt aan de westzijde een korte route via het buitengebied naar Saxe Gotha. De Torenstraat is een woonstraat “opgespannen” tussen de Zandsteeg en de Grotestraat. De Hoogeweg tenslotte ontsluit de aangelegen agrarische percelen maar maakt daarnaast onderdeel uit van een belangrijke fietsroute richting Boxmeer voor scholieren en recreatieve fietsers.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor grootste gedeelte van het plangebied geldt nu het bestemmingsplan "Sambeek", vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2013, in werking getreden op 8 mei 2013 en onherroepelijk per 28 augustus 2013. De gronden zijn deels bestemd als "Agrarisch", deels als "Gemengd" en deels als "Maatschappelijk". De gronden met de bestemming "Gemengd" zijn bestemd voor dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden en wonen. Het bestaande klooster heeft daarbij een functie-aanduiding voor ondergeschikte horeca en studentenhuysvesting. Er mag maximaal een wooneenheid aanwezig zijn. De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt respectievelijk 10 en 15 meter. De begraafplaats heeft de bestemming "Maatschappelijk". De strook grond bedoeld voor de uitbreiding van de begraafplaats ligt in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft grotendeels de bestemming "Maatschappelijk"; de strook vooraan die momenteel nog in particulier eigendom is, heeft de bestemming "Agrarisch". De uitbreiding van de begraafplaats ligt in het door de gemeenteraad op 16 juli 2009 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2008. De uitbreiding heeft bijna helemaal de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' op een klein gedeelte na dat meteen achter de woningen aan de Torenstraat ligt en de bestemming 'agrarisches gebied' heeft.



Binnen de rode lijn ligt het plangebied met de woningbouwontwikkeling en binnen de groene lijn de begraafplaats met noordelijke uitbreiding.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Aansluiting op de omgeving

Aan de noordkant van het nieuwe woongebied ligt de openbare begraafplaats, een bouwka­vel voor een vrijstaande woning en een perceel met een bestaande woning. De begraafplaats wordt begrensd door volwassen bomenrijen met onderbegroeiing. Het bouwka­vel grenst met de achterkant aan het plangebied en is afgeschermd met bouwhekken. Het bestaande woonperceel heeft volgroeide beplanting in de achtertuin met een haag en een bijgebouw op de erf­grens. De noordkant van het plangebied heeft vrijwel over de gehele lengte een groene begrenzing. Alleen bij het bouwka­vel ontbreekt nog een afschermende begrenzing.

Bij de Torenstraat aan de oostzijde staan woningen met de voorkant naar het plangebied gericht en sluit het plangebied direct aan op de Torenstraat. Aan de zijde van de Hoogeweg grenst het plangebied direct aan op het open buitengebied

Aan de zuidzijde grenzen woonpercelen aan de Zandsteeg met de achterkant zonder afschermende beplanting en één woonperceel aan de Torenstraat met de zijkant met een haag aan het plangebied. Een klein deel van het plangebied grenst direct aan de Zandsteeg.

2.2 Huidig gebruik en bijzondere locatietekenen

Het westelijk deel van het plangebied is decennialang in gebruik geweest als akker (1). Momenteel zijn deze gronden ingezaaid met gras. Het oostelijke deel zijn gronden behorende tot het Catharinaklooster. Een deel ervan is gebouwd met het klooster en bijbehorende bijgebouwen (wasruimten, bergingen, werkplaatsen, stallen, garage (2). De noordoostelijke hoek is ingericht als park (3). Ook ligt er nog een zusterkerkhof (4). Tot slot staan op een deel van de gronden nog restanten van boomgaarden (5).

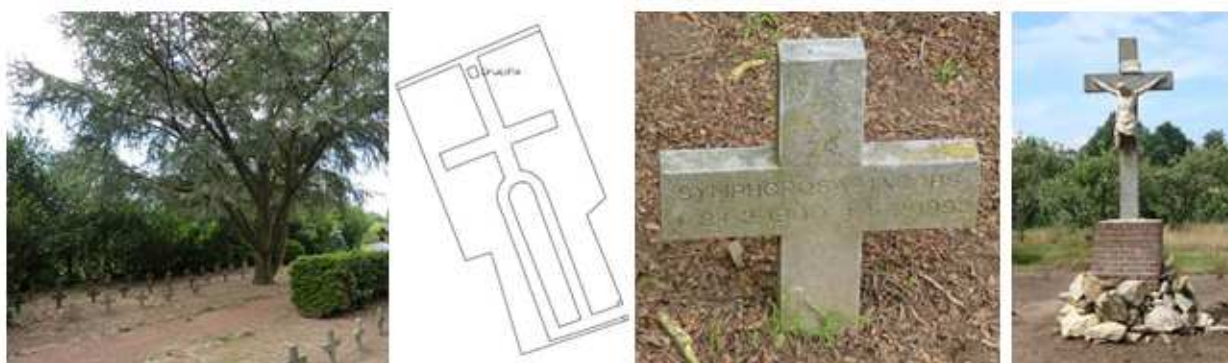


Het klooster is in gebruik geweest als klooster door de zusters Dominicanessen van Voorschoten, gecombineerd met zorghuis voor de nonnen en daarna tot 2008/2009 als regulier verpleeghuis. Het oorspronkelijke klooster is in twee fases gebouwd en later, voor de verpleegfuncties, verschillende keren uitgebreid en gemoderniseerd. Het kloostergebouw heeft geen monumentale status maar draagt wel bij aan de identiteit van de kern Sambeek maar bovenal op deze locatie. Tegen de zuidoostzijde van het klooster is een kapel gebouwd. In de loop der jaren hebben de direct aansluitende bijgebouwen al vele verbouwingen ondergaan en zijn die deels van recenter datum. Ze zijn van lagere waarde, maar sluiten wel goed aan op het kloostergebouw en maken het kloostercomplex af.



Klooster, zuidgevel kapel, bijgebouwen en kapel aan de Torenstraat

Bij het klooster ligt een zusterkerkhof waar de overleden zusters dominicanessen begraven werden. De paden op het kerkhof maken het patroon van een kruis en/of mens. Op het kerkhof is nog maar in beperkte mate beplanting aanwezig en wat er nog aanwezig is, is van lage kwaliteit.



Zusterkerkhof

Ten noorden van het klooster ligt het kloosterpark met in de zuidwesthoek de lege grafkelder van Rosalia Ries en in de noordwesthoek een Lourdesgrot. Het lichaam van Rosalia Ries is bij de verhuizing van de ouders meegenomen. De grafkelder is door de nonnen als ijskelder gebruikt. De Lourdesgrot is in 1923 door Overste Theresia eigenhandig gebouwd. Op 11 mei 1942 werd een Mariabeeld in de nis geplaatst. Toen de zusters in 1998 het pand verlieten, namen ze het Mariabeeld mee.



Half verdiept gelegen grafkelder voorzijde, grafkelder achterzijde, overgroeide Lourdesgrot

Het kloosterpark wordt gevormd door een gazon met border met een groot aantal verschillende bomen (eiken, beuken, esdoorn, lindes, paardenkastanjes en zilveresdoorn) en planten (hulst, laurierpruim, goudenregen, rododendron) en paden in een landschapsstijl. Aan de oost- en westzijde wordt het park begrensd door hagen. De toegang tot het park en het kerkhof wordt gevormd door gemetselde pilaren met hekwerk en poorten.



Park met landschappelijke inrichting, oudste parkdeel, hagen op de grens, toegangspoort

Aan drie zijden langs de begraafplaats en ten zuidwesten van het kloostergebouw liggen restanten van laagstam fruitboomgaarden. Ook is er nog een restant van een (druiven)kas aanwezig. Aan de zuidoostzijde ligt op de rand van het kloosterterrein een gemengd bosplantsoen, hoofdzakelijk bestaand uit berken, aangevuld met eik, een fijnspar en een veldesdoorn. Hier ligt de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en liggen de parkeermogelijkheden tussen de bomen.



Restant laagstam fruitboomgaard, restant (druiven)kas, bosplantsoen aan de zuidoostrand

2.3 Cultuurhistorische waarde

Om met een ontwerp aan te sluiten op de karakteristiek en eigenheid van een locatie, kan de cultuurhistorie aanknopingspunten geven. De cultuurhistorie kan een voor deze plek specifieke ontwikkeling of gebruik laten zien die richting gevend kan zijn voor de structuur van het stedenbouwkundig ontwerp. Door Sambeeks Heem is de rijke geschiedenis onderzocht van het Catharinaklooster en alles wat daarvoor op die plek gebeurd is.

Voordat het klooster gebouwd werd, stond op deze plek een landhuis. Vanaf circa 1650 hebben er bijzondere mensen gewoond zoals iemand die voor de proviand op de schepen van de marine moest zorgen, een planter die in Zuid-Amerika een suikerrietplantage exploiteerde, een kantonrechter en een veearts.

In 1842 heeft de heer Ries het landhuis gekocht, daarna de gronden uitgebreid en een grafkelder voor zijn jong overleden dochter gebouwd. Het landhuis heeft toen de naam Rosalia's Rust gekregen. In oktober 1846 wordt de buitenplaats Rosalia's Rust met gebouwen, erf, tuinen, bouwland en houtgewassen door de heer Ries verkocht aan de heer Van Eeden. Het lichaam van de overleden dochter wordt door de heer Ries meegenomen, het grafkeldertje blijft behouden. Na het overlijden van de heer Van Eeden in 1873 gaat het goed over naar P.A. van den Munckhof – Poels.

In 1896 kopen de Zuster Dominicanessen van Voorschoten het landgoed en beginnen zij het gesticht St. Catharina de Ricci. Zij laten daarna het klooster in twee fasen bouwen. In de eerste fase in 1909 blijft het landhuis nog behouden. In 1922 volgt de uitbreiding van het klooster waarbij

het landhuis gesloopt wordt. Het gebouw wordt gedeeltelijk gebruikt voor de huisvesting van zieken en bejaarden.



Boven: het behouden landhuis met rechterdeel van het klooster en een bosje ervoor
Onder: linkerdeel van het klooster en het totaalbeeld van de voorgevel



Naast de wijzigingen op het bebouwde gedeelte van het terrein is op historische kaarten een indicatie te zien van de totstandkoming van de kloostertuin. Een indicatie, want de kaarten blijken niet helemaal overeen te stemmen met de werkelijkheid: zelfs tot ver na de aankoop door de Dominicanessen van Voorschoten en de afronding van de bouw van het klooster staat op de kaarten tot 1938 nog Rosalia's Rust vermeld in plaats van klooster.



Bonneblad 1867



Bonneblad 1938

Op het Bonneblad van 1867 staan groene stroken ten noorden van het landhuis haaks en evenwijdig aan de Torenstraat getekend. Rond 1844 is in de haakse groenzone deels verdiept en deels boven het maaiveld de grafkelder aangelegd. Op de kaart van 1902 zijn boomgaarden ten zuiden en westen van het landhuis te zien en een gebogen begrenzing van een vlak met bomen ten noorden van het landhuis. Deze gebogen lijn is in het huidige park nog steeds te herkennen. Door de zusters is het park voor 1929 verder uitgebreid in noordelijke richting met een heel padenstelsel. Voor 1967 zijn aan de westzijde de boomgaarden en de begraafplaats toegevoegd.



Bonneblad 1902



Bonneblad 1929

De Torenstraat, voorheen Achterstraat geheten, de Hoogeweg en de Zandsteeg zijn wegen die op de oudste kaarten al te zien zijn. Ten noorden van het plangebied hebben in de 19^e eeuw ook nog twee paden gelopen die het plangebied op de hoeken raakten, maar niet door het plangebied voerden. Van deze paden is in de huidige tijd niets meer over.

Buiten het kloosterterrein laat het plangebied op de kaarten geen bijzonderheden zien, met uitzondering van het hoogteverschil in de zuidwesthoek, de gronden grenzend aan de Zandsteeg (kaarten 1978 en 1987). Deze gronden liggen lager dan de rest van het plangebied.



Topkaart 1967



Topkaart 1987

Ten opzichte van de Hoogeweg is in deze zuidwesthoek nog steeds een aanzienlijk hoogteverschil aanwezig. Het grootste deel van de lager gelegen gronden bevat bestaande woonpercelen waarbij de eerste vrijstaande woningen aan de Zandsteeg op een terp staat. De rest van dit lager gelegen terrein, een strook ten noorden van deze percelen en de strook aan de westzijde naast deze percelen, maakt onderdeel uit van het plangebied.

Conclusie:

Buiten het kloosterpark en het klooster bestaan er binnen het plangebied geen specifieke elementen die vanuit cultuurhistorisch oogpunt direct richtinggevend zouden kunnen zijn voor de planontwikkeling van dit gebied, met uitzondering van het hoogteverschil in het zuidwestelijke deel van het terrein. Uitgangspunt zal zijn om dit hoogteverschil bij de planvorming te behouden. Het plangebied blijft verder tussen de cultuurhistorische wegen en paden liggen. Uitgangspunt is dat behoud van het klooster wordt voorgestaan, maar dat dit wel afhankelijk is van interesse van een private partij. Mocht hergebruik van het gebouw niet lukken, dan behoort sloop van het gebouw en herontwikkeling van de gronden tot de mogelijkheden. Het kloosterpark zal behouden blijven en waar nodig versterkt worden ten behoeve van gebruik door nieuwe en bestaande bewoners.

2.4 Ontwerputgangspunten

Om te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Behoud van het kloosterpark.
- Behoud van het Catharinaklooster met voldoende eigen terrein om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte op eigen terrein. Maar wanneer om moverende redenen het kloostergebouw niet meer gehandhaafd kan worden, kan het terrein voor herontwikkeling in aanmerking komen. Deze herontwikkeling moet onafhankelijk van de ontwikkeling van de rest van het plangebied mogelijk zijn.
- De nieuwe kernrand aan de westzijde dient een geleidelijke overgang te vormen tussen dorp en landelijk gebied. De overgang dient een groene en afwisselende uitstraling te hebben. Bij relatief kleine bebouwingspercelen dienen de woningen met de voorkant naar het landelijk gebied gericht te zijn om de confrontatie tussen buitengebied en schuttingen te voorkomen. Daarnaast dient er gezocht te worden naar een afwisseling tussen bebouwing en groen. (Structuurvisie gemeente Boxmeer).
- Langs de Hoogeweg dient een groenzone aangelegd te worden die de belangrijke fietsverbinding met Boxmeer tot in Luneven een eenduidig beeld geeft. Deze groenzone speelt ook een belangrijke rol in het maken van een geleidelijke overgang van het dorp naar het landelijk gebied.

- Geen toename van het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen in de Torenstraat: ontsluiting van de woonbuurt dient dus via de Hoogeweg plaats te vinden. Het kloosterterrein wordt wel nog via de Torenstraat ontsloten. Hiervoor is vanuit praktisch oogpunt gekozen. Het klooster is geadresseerd als Torenstraat 41. Eenieder zal dit adres via de Torenstraat proberen te bereiken en niet via de Hoogeweg. Daarbij is het klooster altijd via de Torenstraat te bereiken geweest, ongeacht de functie van het klooster. Hoewel geen volledig vergelijk te maken is met de voormalige situaties, zie de verkeersparagraaf, wordt aangenomen dat de ontsluiting van het kloosterterrein op de Torenstraat ten opzichte van het gebruik als klooster of verpleeghuis geen merkbare verhoging van het aantal verkeersbewegingen op de Torenstraat tot gevolg heeft.
- Goede verbindingen voor voetganger en fietser tussen de woonwijk en de Torenstraat.
- Differentiatie in woonomgevingen: wonen aan de “hoofdweg”/laan, wonen aan een pleintje, wonen aan het groen, wonen aan het landelijk gebied, wonen aan een woonstraat.
- Differentiatie in woningtypen, rijenwoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen, maar met een zwaartepunt op woningen voor starters.
- Alle woonwensen van mensen moeten hier verwezenlijkt kunnen worden: beperkingen moeten beperkt blijven:
 - Woningtypen moeten zo veel mogelijk door elkaar in dezelfde straatwand kunnen voor komen,
 - Woninghoogtes moeten zo veel mogelijk kunnen variëren van 1 laag met plat dak tot maximaal 2 lagen met kap in dezelfde straatwand.
- Parkeerplaatsen per woning:
 - Uitgaande van de in ontwikkeling zijnde Nota Parkeernormen Boxmeer 2015, rest bebouwde kom:
 - Koopwoning, tussen/hoek: 2,0,
 - Koopwoning, twee-onder-één-kap: 2,2,
 - Koopwoning, vrijstaand: 2,3,
 - Koopappartement, midden: 1,9,
 - Patiowoningen vergelijkbaar gesteld met koopwoningen, tussen/hoek vanwege de gesloten bouwwijze, het beperktere perceel en het feit dat dit type woningen overwegend door senioren in gebruik zal zijn die in algemeenheid een lager gemiddeld autobezit hebben: 2,0.
 - Elke woning, met uitzondering van appartementen, tussenwoningen en eindwoningen van rijen, dient tenminste voorzien te zijn van een parkeerplaats op eigen terrein. Eindwoningen van rijen mogen natuurlijk wel van een parkeerplaats op eigen terrein worden voorzien.
 - Percelen met een oppervlakte vanaf 400 m² dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren: bij percelen met een breedte vanaf 15 meter dienen deze twee parkeerplaatsen naast elkaar aangelegd te worden met een minimale breedte van 5 m, bij percelen smaller dan 15 meter mogen deze achter elkaar aangelegd worden met een minimale lengte van 11 meter.
 - Bij appartementen, tussenwoningen en eindwoningen mogen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied gesitueerd worden.
- Wanneer besloten moet worden tot sloop van het Catharinaklooster, dient de herontwikkeling met een binnenplanse procedure van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te zijn. De herontwikkeling dient een logisch onderdeel te zijn van de rest van de woonbuurt.

2.5 Ontsluiting

De nieuwe woonwijk wordt voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Hoogeweg. Daarvoor wordt de Hoogeweg verbreed vanaf het kruispunt met de Zandsteeg tot aan de noordelijke woonstraat. Met het oog op de grotere aantallen fietsers op de Hoogeweg, wordt op dit moment gedacht aan het opnemen van fietsstroken in het straatprofiel.

Voor het langzaam verkeer wordt de wijk ontsloten via de Hoogeweg maar natuurlijk ook met meerdere doorgangen door het kloosterpark voor voetgangers en één fiets-voetgangersdoorgang met een grotere breedte. Alleen bij een totale afsluiting van de Hoogeweg als gevolg van een ernstige calamiteit kan deze fiets-voetgangersdoorgang ook voor gemotoriseerd verkeer als ontsluiting worden gebruikt.

2.6 Wegenstructuur en parkeren

Op de Hoogeweg wordt voorzien in twee aansluitingen in oostwest-richting die het grootste deel van de wijk direct ontsluiten. Deze twee aansluitingen worden door middel van twee haakse straten (noordzuid) met elkaar verbonden: een in de westelijke helft en een langs het kloosterpark. Voor de verdere ontsluiting van de gronden zijn tussen de twee oostwest gerichte woonstraten drie hofjes van verschillende omvang aan het stratenpatroon toegevoegd. Deze wegenstructuur biedt de mogelijkheid om verschillende woonomgevingen te maken:

1. De Hoogeweg vormt de rand van de woonwijk. Naast de weg ligt aan de woningzijde een groenstrook die de overgang tussen woonwijk en buitengebied verzacht. Om de invloed van de woonwijk op het buitengebied te beperken zijn de ontsluitingen van de woonpercelen zo veel mogelijk vanaf de andere straten of vanaf een hofje geregeld. Alleen de meest zuidelijke woning wordt direct vanaf de Hoogeweg ontsloten. Omdat alleen deze woning direct vanaf de Hoogeweg wordt ontsloten is er geen voetpad opgenomen langs deze weg. De woningen staan met de zijkant naar het buitengebied gericht, waarbij deze zijgevel ongetwijfeld ramen zal krijgen waarmee zicht vanuit de woning op het buitengebied mogelijk wordt gemaakt.



2. De zuidelijke straat, "Kloosterstraat", is op het klooster gericht. Een bomenrij aan twee zijden van de straat versterkt de zichtlijn. Aan de zuidzijde van de straat ligt een brede groenstrook met een wadi voor de hemelwateropvang. De diepere percelen aan de zuidzijde geven aanleiding om in deze straat in eerste instantie overwegend vrijstaande woningen te projecteren. De woningdichtheid is daarmee niet zo hoog. Door daarnaast de grotere percelen te laten voorzien in meer parkeerplaatsen op eigen terrein (zie de uitgangspunten) kan in de straat volstaan worden met langspaarkeerstroken. Door de dubbelzijdige bomenlaan zullen de geparkeerde auto's minder opvallen.

3. De noordelijke straat, "Akkerweg", kent door een hogere woningdichtheid een daarmee samenhangende grotere parkeerbehoefte. Om de straat niet volledig door geparkeerde auto's te laten domineren, is hier gekozen voor een haakse parkeerstrook die waar mogelijk onderbroken zal worden door bomen. De bomenrij van de begraafplaats zorgt voor een groene wand achter de woningen en straalt iets van het groen uit naar de straat, zeker tussen de woningen door.
4. De oostelijke straat, "Parkstraat", loopt langs het kloosterpark en heeft een verspringing ter hoogte van het grootste hof. Deze straat heeft slechts aan één zijde woningen die een fraai uitzicht op het kloosterpark hebben. Aan de zijde van de woningen is een langspaarkeerstrook opgenomen. Vanwege het groen in het park is het niet noodzakelijk om aanvullend straatgroen op te nemen in deze straat. Iets diepere voortuinen vullen met een groene inrichting de parksfeer aan.
5. De westelijke straat, "Dwarsstraat", is een woonstraat waarbij de woningen aan één zijde gericht zijn op de straat en aan de andere zijde met zijkanten naar de straat staan. Het grootste deel van de straat heeft daarom slechts aan één zijde een langspaarkeerstrook. Aan de andere zijde is ter hoogte van het middelste hofje een geconcentreerde parkeervoorziening gesitueerd, gecombineerd met groen. De zij-erven van de woningen leveren een bijdrage aan het groen in het straatbeeld.
6. Het kleinste hof, "Buitenhof", grenst aan de Hoogeweg en ontsluit de drie aanliggende percelen. Naast de twee parkeerplaatsen op eigen terrein, kan ook informeel op dit terrein geparkeerd worden. Mede afhankelijk van de situering van de parkeerplaatsen op eigen terrein kan dit hof meer of minder groen worden ingericht.
7. Het middelste hof, "Rosaliahof", ontsluit een cluster patiowoningen. Patiowoningen zijn woningen die in hun karakteristiek naar binnen gekeerd zijn. Er zijn daarom slechts ondiepe voortuinen aan de woningen toegevoegd. Om toch een groen karakter te behouden is naast een brede perceel ontsluitende rijbaan een groenelement in het hof opgenomen. Eventueel kan informeel op de rijbaan worden geparkeerd, maar er zijn ook een aantal parkeerplaatsen geconcentreerd aan de "Dwarsstraat" gesitueerd.
8. Het laatste hof, "Binnenplaats", heeft een sterke relatie met het groen van het park. Bij dit deels gesloten hof zal ingezet worden op het binnenhalen van het groen in het hof. Hierbij valt te denken aan een smalle rondgaande rijbaan met haakse parkeerplaatsen in het midden die afgewisseld worden door groen. Het groen zou kunnen verwijzen naar de laagstamboomgaardjes die op verschillende plekken op het kloosterterrein aanwezig waren.

De structuur van het plan bestaande uit de wegen en het structurerende groen bestaande uit het kloosterpark en de groenzone langs de Hoogeweg, is in het bestemmingsplan vastgelegd. Het groen dat binnen de wegprofielen en hofjes is opgenomen wordt niet specifiek bestemd. De exacte ligging van dit groen moet kunnen worden aangepast aan de uiteindelijke verkaveling en de civieltechnische eisen.

2.7 Woningtypen

In het stedenbouwkundig plan zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen opgenomen. Dit sluit aan op de tot nu toe bij andere plannen in de kleinere kernen van de gemeente geuite wens van de woningzoekenden.

Het stedenbouwkundig plan bevat:

- Vrijstaande woningen:
De diepere percelen aan de zuidzijde van de "Kloosterlaan" lenen zich bij uitstek voor vrijstaande woningen. Daarnaast zijn verspreid door de buurt (noordzijde "Kloosterlaan", "Dwarsstraat", "Akkerweg") ook kleinere kavels voor vrijstaande woningen opgenomen omdat deze goed in te vullen zijn met seniorenwoningen. De tuinen van deze woningen zijn hoofdzakelijk georiënteerd op het zuiden en het westen.
- Twee-onder-één-kap woningen voor doorstromers:
Op de eerste plaats zijn deze woningen aan de zuidzijde van de "Akkerweg" en in de "Binnenplaats" geplaatst. Ook voor deze woningen geldt dat er verschillende oppervlakten zijn gemaakt met tuinoriëntaties merendeels op het zuiden en een klein aantal op het westen of noorden.

- Twee-onder-één-kap woningen voor starters:
Om de bewoners op deze kleinere percelen toch een groenbeleving in de tuin te geven, zijn deze woningen merendeels met de achtertuin tegen de groene wand van de begraafplaats gesitueerd. Een kleiner aantal starterspercelen aan de oostzijde van de “Dwarsstraat” heeft een iets groter perceel om groen op eigen terrein te realiseren.
- Catharinaklooster:
Het kloostergebouw heeft in het huidige bestemmingsplan een gemengde bestemming. Deze bestemming maakt het mogelijk om het bestaande gebouw met bijgebouwen te gebruiken voor dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden en studentenhuisvesting. Daarnaast was er één wooneenheid toegestaan. Met het oog op een mogelijk toekomstig hergebruik is deze bestemming gewijzigd:
 - Appartementen:
Met behoud van het grootste deel van de huidige structuur/opzet van het bestaande woongedeelte van het gebouw en de bestaande bijgebouwen lijkt het mogelijk om maximaal 12 appartementen te realiseren.
 - Kantoorruimte zonder baliefunctie:
De kapel met de sacristie is in te zetten als kantoorruimte zonder baliefunctie. Binnen het volume lijkt het mogelijk om voor deze functie circa 270 m² bvo te realiseren wanneer er een verdiepingvloer in de kapel wordt gemaakt.

Voor de woningen aan de zuidwestzijde van de “Kloosterlaan” en de zuidoostzijde van de Hoogeweg geldt dat er een hoogteverschil bestaat tussen de weg en het perceel. Dit hoogteverschil in het terrein wordt gehandhaafd waardoor woningen op een terp of een verhoging zullen moeten worden gebouwd waarbij de tuinen lager blijven liggen of naar achter aflopen. Met behoud van deze hoogteverschillen wordt op een logische manier aangesloten op de aangrenzend lager gelegen woonpercelen aan de Zandsteeg.

Opgemerkt dient te worden dat bij de juridische vertaling naar het bestemmingsplan een hoge mate van flexibiliteit is nagestreefd. De verwachting is dat de volledige realisatie van het plan zo'n 10 jaar in beslag zal nemen. Op dit moment kan onmogelijk gezegd worden aan welk type woningen over bijvoorbeeld 8 jaar behoefte is. Het is dan zeer wenselijk dat uitwisseling van woningtypes zonder tijdrovende procedures mogelijk is. Dit betekent dat binnen de bouwstroken ook rijenwoningen worden toegestaan waar deze in het stedenbouwkundig plan nog niet voor komen. Hierop zijn drie uitzonderingen: de zuidelijke rand bebouwing, grenzend aan de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Zandsteeg, de bebouwing langs de Hoogeweg en de woningen tegenover het kloosterpark. Hier worden uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen toegestaan om niet te grote contrasten te maken met de bestaande woningen, een harde bebouwingswand naast het landelijk gebied te voorkomen of een dorpse, open bebouwingswand naast het kloosterpark te behouden en te voorkomen dat het park visueel negatief beïnvloed wordt door grotere aantallen geparkeerde auto's.

De patiowoningen in het “Rosaliahof” zijn vastgelegd omdat de ondiepe percelen zich niet goed voor andere woningtypen lenen zonder beperkingen van de privacy te veroorzaken op de aangrenzende percelen. Voor dit type woningen worden ook hogere bebouwingspercentages en afwijkende situeringen van het hoofdgebouw toegestaan.

2.8 Herontwikkeling kloosterterrein

Wellicht zal het toch noodzakelijk blijken te zijn om het Catharinaklooster te slopen wanneer binnen afzienbare termijn alsnog geen initiatiefnemer gevonden wordt voor hergebruik van het gebouw. Om niet opnieuw langdurige procedures te moeten doorlopen is bij het ontwerp van de woonbuurt ook een herontwikkelingsplan bedacht dat via een binnenplanse wijziging in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Verwijzend naar de eigenheid van deze plek wordt gedacht aan een complex dat refereert aan het kloostergebouw. Dit zou kunnen bestaan uit negen rijenwoningen die zich oriënteren op het park, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Op de noordoostelijke hoek zouden drie appartementen in twee bouwlagen met kap een koppeling kunnen leggen met drie aaneen gebouwde patiowoningen aan de Torenstraat. Deze patiowoningen kunnen bestaan uit één bouwlaag met kap.

Met deze bebouwingshoogten wordt aangesloten op de huidige hoogtedifferentiatie van het Catharinaklooster. De maximale goot- en bouwhoogten zullen aanmerkelijk lager zijn dan de goot- en bouwhoogte van het kloostergebouw. Door aanvullend het bijbehorende parkeerterrein te ommuren, ontstaat een nieuw gesloten bebouwingsblok, zoals een klooster in "optimale" vorm ook zou zijn. Dit voorstel maakt dat het complex als één project zal moeten worden gerealiseerd. Met het oog op de smalle Torenstraat is het complex twee meter van de Torenstraat af geschoven. Daarnaast is een groenzone rondom het complex opgenomen. De vrijere ligging benadrukt dit bijzondere bebouwingselement.



De hierboven beschreven herontwikkeling is op een globale wijze in een wijzigingsbevoegdheid in de regels van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen: de exacte vorm is niet vastgelegd, wel het maximale aantal woningen en ook de toegestane woningtypen en het moeten voldoen aan voldoende parkeergelegenheid. Een verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de woonbuurt en de Torenstraat wordt in deze wijzigingsbevoegdheid uitgesloten. Deze globale regels maken het mogelijk om goed af te kunnen stemmen op de dan geldende wensen, met aanpassingsmogelijkheden binnen een complexmatige herontwikkeling.

3. BEGRAAFPLAATS

3.1 Toegang

De verfraaiing van de toegang moet aan de volgende eisen voldoen:

- de toegang Torenstraat blijft de hoofdingang;
- verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen;
- toegang voor het naastgelegen perceel behouden.

Naast deze eisen moet er zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de omwonenden en het behoud van de huidige bomen op de parkeerplaats. Het asfalt van de huidige parkeerplaats wordt verwijderd en vervangen door betonklinker van blokformaat. Het hemelwater van de verharding wordt afgevoerd op een wadi.

De achterpoort aan de Hoogeweg blijft bestaan. Het gebruik van de begraafplaats als fietspad moet echter ontmoedigd worden. Door de aanleg van een elektrische poort die bediend wordt met een knop, kan iedereen door deze poort. Dat geldt ook voor mensen die gebruik maken van een rolstoel of scoormobiel. Fietsers worden hiermee gedwongen af te stappen om op de knop te drukken en te wachten tot de poort open is. De Hoogeweg vormt ook de toegang tot de werk- en opslagruimte aan de achterzijde van de begraafplaats.

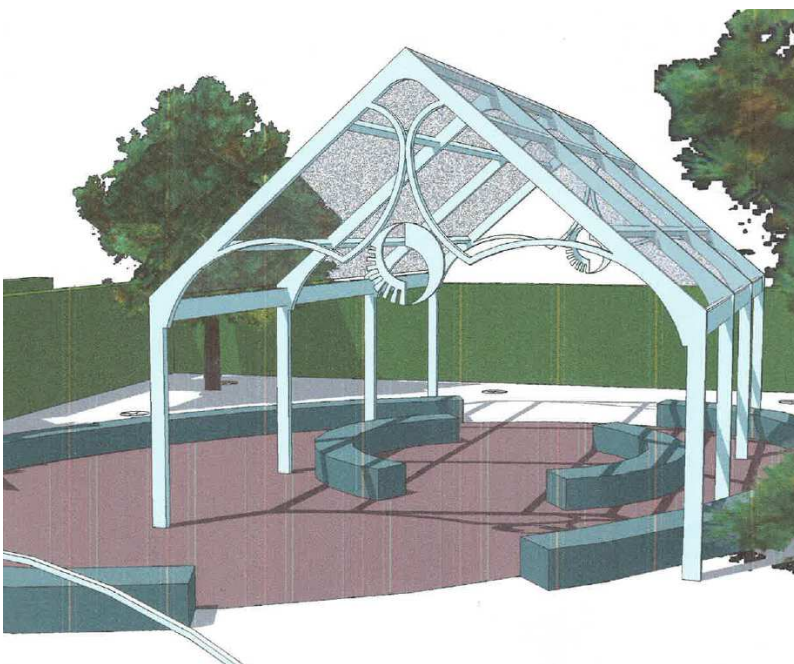
3.2 Afscheidsgellegenheid

De afscheidsgellegenheid wordt het meest in het oog springend element van de gehele begraafplaats. Om voldoende ruimte voor de parkeerplaats en de afscheidsgellegenheid te creëren, worden de aula en de huidige urnenmuur achter de aula verwijderd. De urnen worden verplaatst naar de nieuwe columbaria achter op de begraafplaats.

Een groot deel van de sfeer op de afscheidspk wordt bepaald door de huidige bomen, waarbij twee of drie grote pijnbomen worden geplant.

Het hart van de afscheidspk is de overkapping, die als een zogenoemde orangerie uitgevoerd wordt. Een constructie van oud blauwgroen staal, afgedekt met een UV bestendig glas, zorgt voor een licht transparant geheel. Onder de overkapping komen twee halfronde banken en een grote derde bank. Een haag met een hoogte van 160 tot 180 centimeter vormt de afscheiding tussen de afscheidspk en de huidige begraafplaats.

Naast de afscheidspk wordt een toiletvoorziening met een kleine werkruimte gerealiseerd.



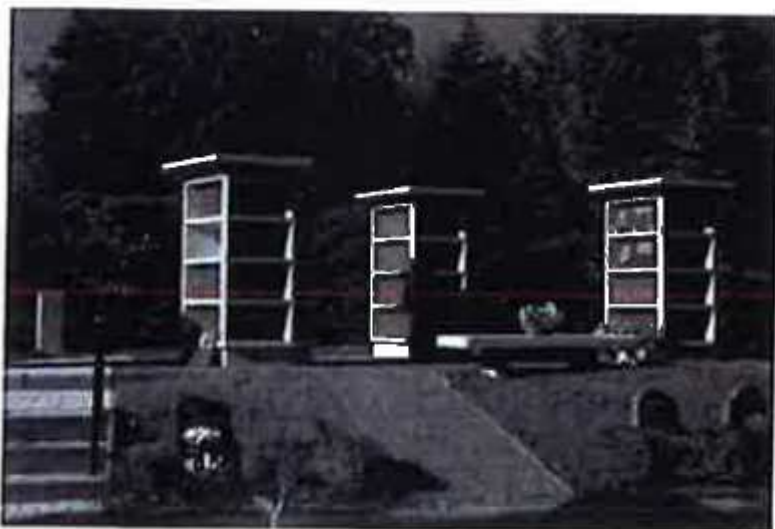
3.3 Uitbreiding westzijde

De 30 meter brede uitbreiding ten westen van de huidige begraafplaats wordt toegankelijk gemaakt door de huidige padenstructuur te handhaven en uit te breiden. Hierdoor blijft het oorspronkelijk ontwerp intact en wordt het zelfs versterkt. Ook de bomenrij, die dwars over de begraafplaats loopt, wordt doorgetrokken in de uitbreiding. Aan de achterzijde van de uitbreiding komt een gronddepot en werkplek en aan de voorzijde wordt de uitbreiding gebruikt voor een strooiveld.

3.4 Uitbreiding asbestemming

De huidige urnenmuur wordt vervangen door:

- a. Urnentuin, die zich kenmerkt door berkenbomen die in hetzelfde patroon worden geplant als de berken op het huidige strooiveld. De tuin wordt ingericht met urnenkelders waarin twee tot vier urnen geplaatst kunnen worden.
- b. Urnenheuvel, waarin aan de zijde van het pad urnenkelders geplaatst worden. Op de heuvel zelf zie we een ring van beukenbomen.
- c. Columbariumtuin, waarin zeshoekige torens komen die elk bestaan uit 24 nissen, waarin steeds twee urnen geplaatst kunnen worden. Hagen en een groenstrook zorgen voor een afsluiting van de tuin, waardoor een besloten plek ontstaat met de gewenste intieme sfeer.
- d. Het gebied achter en naast het huidige kindergravenveld is een goede locatie voor het nieuwe strooiveld. Hierdoor komen de kindergraven meer centraal op de begraafplaats te liggen. Het plaatsen van speciale kasten voor kinderurnen draagt bij aan een open karakter van het veld.



Columbaria

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijk

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden en geeft weer de volgende ambities voor Nederland die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040.

- Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende) logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.
- De gebruikers van de wegen, spoorwegen en vaarwegen beschikken in 2040 over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
- De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten in 2040 aan op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut.
- Nederland biedt in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is Nederland in 2040 blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft Nederland nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.
- Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel ver gevorderd.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

4.1.2 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan wordt voor zeven grote milieuproblemen beschreven dat over dertig jaar forse moeilijkheden worden verwacht wanneer nationaal en internationaal ingrijpen uitblijft:

- verlies aan biodiversiteit
- klimaatverandering
- overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen
- bedreigingen van de gezondheid
- bedreigingen van de externe veiligheid
- aantasting van de leefomgeving
- mogelijk onbeheersbare risico's.

In NMP4 licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

4.1.5 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

4.2.1 Provincie

4.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. De Structuurvisie, in werking getreden op 1 januari 2011, geeft aan hoe de provincie omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In deel A heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze ruimtelijke belangen en keuzes zijn in deel B in vier structuren geordend:

- a. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden waaronder de ecologische hoofdstructuur en bestaat voornamelijk uit waterlopen, bos- en natuurgebieden. Doel: het positief ontwikkelen van de biodiversiteit, het robuust en veerkrachtig maken van de groenblauwe structuur, het versterken van de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten.
- b. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Doel: ruimte bieden voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en agrarische ontwikkeling, het garanderen van een duurzame ontwikkeling van de agrarische sector en versterken van het landschap.
- c. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De vijf grote steden (Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond) zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking en vormen samen het stedelijk netwerk BrabantStad. Doel: het concentreren van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.
- d. De infrastructuur van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen. Doel: een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen en het bevorderen van de bereikbaarheid.

4.2.2 Verordening Ruimte 2014

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De op 18 maart 2014 in werking getreden Verordening Ruimte 2014 bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van met name bestemmingsplannen buiten het stedelijk gebied.

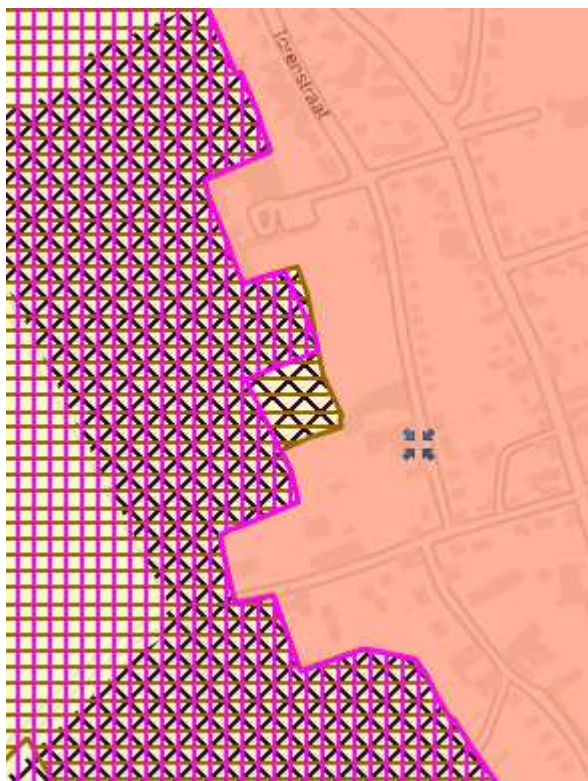
Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van een zorgvuldig gebruik van de ruimte toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering op of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie verder dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied niet te voorkomen is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. De achterliggende gedachte was dat de realisering van stedelijke functies in het buitengebied, zoals woongebieden en bedrijventerreinen, altijd ten koste gaat van de groene ruimte in het buitengebied. In de Verordening Ruimte is deze rood-met-groen-koppeling verruimd naar alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Het plangebied ligt deels in bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en deels in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kern in landelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Sambeek is geen geschikte ruimte voorhanden die kan voorzien in een ontwikkeling voor ongeveer 95 woningen. De verordening Ruimte biedt de mogelijkheid een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken in zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Het deel van het plangebied dat in zoekgebied gelegen is, sluit direct aan op het bestaand stedelijk gebied.



- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Structuur - Ecologische hoofdstructuur
- Structuur - Groenblauwe mantel
- Structuur - Gemengd landelijk gebied
- Aanduiding - Cultuurhistorisch vlak
- Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Ecologische verbingszone
- Aanduiding - Beperkingen veehouderij
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied

De voorziene ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling. Conform gemeentelijk beleid wordt per m² bruto gebied € 3,00 gestort in het landschapsfonds. De gemeente zal zorgdragen voor kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied, een en ander zoals aangegeven in de Structuurvisie Boxmeer.

Cultuurhistorie

Het westelijk deel van het plangebied heeft de aanduiding Cultuurhistorisch vlak. Het klooster met het kloosterpark zijn de meest opvallende waardevolle elementen in het plangebied. Het kloosterpark blijft behouden, wordt opgeknapt en krijgt een groenbelevings- en gebruiksfunctie voor zowel de nieuwe als de bestaande bewoners. De grafkelder blijft behouden, de Lourdesgrot wordt nog nader onderzocht omdat de huidige staat slecht is. Behoud van het zusterkerkhof is voor de financiële haalbaarheid van het plan niet mogelijk gebleken. De restanten zullen in een verzamelgraf op de algemene begraafplaats worden bijgezet.

Insteek is om ook het klooster te behouden en eventueel terug te brengen tot de oorspronkelijke toestand van het klooster in 1922. Eventuele latere aanbouwen die minder passend zijn, zouden verwijderd kunnen worden. De huidige staat van het gebouw is slecht door de jarenlange leegstand. Verbouwingen/aanpassingen die in het verleden zijn gedaan, zijn vooral functioneel geweest, maar hebben afbreuk gedaan aan de architectonische kwaliteiten van het gebouw. Om het gebouw te kunnen hergebruiken zullen flinke verbouwingen moeten plaatsvinden.

Het kan zijn dat behoud van het kloostergebouw financieel onhaalbaar wordt en dat het gebouw alsnog zal moeten worden gesloopt. In dat geval is het uitgangspunt om bij de herontwikkeling het kloostergebouw als referentie te hanteren met betrekking tot onder andere de "losse" ligging, de gesloten gevelwand richting het kloosterpark, de hoogtedifferentiatie en typeringsverschillen als hoofdgebouw en bijgebouwen. Versterking van het kloosterthema is mogelijk door er een gesloten complex van te maken door ontbrekende delen kloosterwanden met een muur aan te vullen en zo het wonen en parkeren binnen in een gesloten complex te laten plaatsvinden. Hiermee kan ook de "losse" ligging worden versterkt.

De rest van het plangebied is in gebruik geweest als agrarische grond en was open van karakter. De begraafplaats en de woningen aan de Zandsteeg hebben het plangebied steeds verder afgesneden van het buitengebied. Op oude kaarten zijn binnen het plangebied geen bijzondere houtopstanden of paden te zien (met uitzondering van het kloosterpark). Oude paden en wegen lopen om het plangebied heen. De boomgaarden die vanuit het klooster zijn aangelegd zijn deels vervallen. Het plangebied is vrijwel helemaal vlak maar aan de zijde van de Zandsteeg wel sterk aflopend: in de zuidwesthoek ligt de Hoogeweg een flink stuk hoger dan het plangebied. Dit hoogteverschil wordt zo veel mogelijk gerespecteerd, woningen zullen op terpen aangelegd moeten worden zoals de bestaande woning aan de Zandsteeg of direct aansluitend op de straat met een aflopende tuin.

4.2.3 Conclusie

Het provinciaal beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied, die een belemmering vormen voor dit plan.

4.3 Regio

4.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Binnen het beheergebied is het waterschap verantwoordelijk voor het waterbeheer, het waterkeringenbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. De beleidsuitgangspunten en principes die zij daarbij hanteren staan in het plan. De volgende maatschappelijke doelstellingen voor water zijn geformuleerd:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

4.3.2 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost Brabant 2013-2016

In dit convenant hebben de contractpartijen ambities afgesproken voor duurzame woningbouw, utiliteitsbouw, grond- weg- waterbouw (infra) en stedenbouw. De ambities betreffen zowel nieuwbouw als ingrepen in bestaande gebouwen en omgeving. Daarnaast maken de partijen afspraken over samenwerking en rolverdeling (taken). Het convenant heeft betrekking op alle projecten van deelnemende partijen waarvoor op het moment van ondertekening nog geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Niet deelnemende partijen (zoals particulieren) kunnen zich op verzoek van de gemeente, vrijwillig of via projectafspraken (zoals grondverkoop- of samenwerkingsovereenkomsten) aan de ambities van het convenant verbinden. Het convenant heeft een looptijd tot 31 december 2016. Halverwege en aan het einde van de looptijd wordt het convenant geëvalueerd. De conclusies van de evaluaties worden samen met een advies voor bijsturing voorgelegd aan de stuurgroep bestaande uit een vertegenwoordiging van architecten, gemeenten, installatie- en bouwbedrijven en woningcorporaties.

Het huidige convenant (2013-2016) heeft als doel om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

- energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten;
- het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen;
- het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met vijf woningbouwcorporaties (waaronder Mooiland, Brabant wonen en Wonen Vierlingsbeek), 11 gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven) en Uneto-VNI (installatiebedrijven).

4.3.3 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een tweede regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In de visie van de gemeenten in het Land van Cuijk moeten groepsrisico-vraagstukken 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 vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen. In deze beleidsvisie zijn de risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor de ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij de gemeenten.

4.3.4 Conclusie

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

4.4 Gemeente

4.4.1 Volkshuisvesting

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder van duurzame verstedelijking) bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- A. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- B. indien uit de beschrijving onder A. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- C. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel B., blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Begin 2013 (in Boxmeer op 28 maart) hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de “Woningmarktstrategie Land van Cuijk” (deel 1 strategiedocument & deel 2 achtergronddocument) vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat er binnen de regio sprake is van (relatief) lokale woningmarkten. Blijkens het onderzoek concurreren woningbouwprojecten binnen de gemeente Boxmeer niet met projecten in de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Daarom stellen de gemeenten van het Land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte.

In november 2014 hebben gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2030. De provincie gaat uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.865 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2015 (11.726 woningen) zouden er in 2015 nog 139 woningen opgeleverd moeten worden. Vervolgens moeten er in de periode 2016 tot en met 2019 ruim 500 woningen gebouwd worden. In de periode 2020 – 2030 moet de voorraad ondanks de bevolkingskrimp met 600 woningen (waarvan 430 voor 2025) toenemen om te kunnen voorzien in de eigen behoefte.

Van de in de planperiode (2015 tot en met 2024) ruim 1.000 te bouwen woningen, moeten ongeveer 60 woningen in Sambeek gebouwd worden. De harde capaciteit in Sambeek bedraagt 24 woningen, alle op particuliere gronden. De gemeente heeft in de bebouwde kom geen gronden in eigendom die voorwoningbouw in aanmerking komen, terwijl er juist behoefte is aan gemeentekavels voor starters en zelfbouwers (CPO).

Het plangebied biedt de mogelijkheid tot de bouw van meer woningen dan in Sambeek nodig zijn. Het gebied is echter niet alleen voor de behoefte vanuit Sambeek maar ook vanuit de kern Boxmeer, waar ruim de helft van de tijdens de planperiode te bouwen 1.000 woningen gebouwd moeten worden. De harde capaciteit in Boxmeer bedraagt 445 woningen, waarvan 94 op gemeentegrond. Van de overige 341 woningen worden er 278 als meergezinswoningen (appartementen) gerealiseerd. De praktijk leert dat particuliere gronden minder geschikt zijn voor starters en zelfbouwers in CPO-verband. Een korting van 25% op de grondprijs verleent een ontwikkelaar, in tegenstelling tot de gemeente, niet.

De zachte capaciteit in Boxmeer bedraagt 262 woningen, waarvan de helft op gemeentegrond. Vanwege de ligging van deze gemeentegronden (Steenstraat-zuid en Bakelgeert) in het centrum van de kern Boxmeer en de daarbij behorende hoge grondprijs, zijn deze minder geschikt voor zelfbouwers.

Het plangebied ligt grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied, maar is door provincie wel als zoeklocatie aangewezen. Behalve de locaties Bakelgeert en Steenstraat-zuid beschikt de gemeente niet over een bouwlocatie die beter ontsloten is dan de locatie Catharinaklooster. Het treinstation van Boxmeer ligt op nog geen twee kilometer, te bereiken via de aan het plangebied grenzende belangrijk fietsverbinding de Hoogeweg, en dat van Vierlingsbeek op ongeveer vijf kilometer. Busvervoer is binnen de gehele gemeente op belbusniveau aanwezig. Via de route Grotestraat – Julie Postelsingel sluit het plangebied uitstekend aan op de A73 en A77. Naar het zuiden toe ligt de oprit naar de A73 bij Vierlingsbeek op ongeveer zes kilometer.

4.4.2 Gemeentelijk milieubeleidsplan 2010-2013

Het milieubeleidsplan 2010-2013 bevat het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid voor de jaren 2010-2013, de reguliere milieutaken en de doelen die de komende jaren gerealiseerd moeten worden. Het milieubeleidsplan vormt een 'paraplu' voor de milieumambities voor nu en in de toekomst en legt verbanden tussen de milieuonderwerpen. Hierbij wordt rekening gehouden met de effecten op 'people' en 'profit', maar het aspect 'planet' is leidend in de gemaakte keuzes. Voor de periode 2014-2015 is geen nieuw vierjarig milieubeleidsplan opgesteld. Vanwege de ongewijzigde beleidsuitgangspunten is ervoor gekozen om een milieu-uitvoeringsprogramma met een looptijd van 2 jaar (2014 en 2015) op te stellen. Naast de uitvoering van de reguliere milieutaken zal de komende twee jaar vooral in het teken staan van energiebesparing en het (zelf) opwekken van duurzame energie. In januari 2014 is het milieu-uitvoeringsprogramma 2014-2015 ZONBOX door de gemeenteraad vastgesteld.

4.4.3 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden

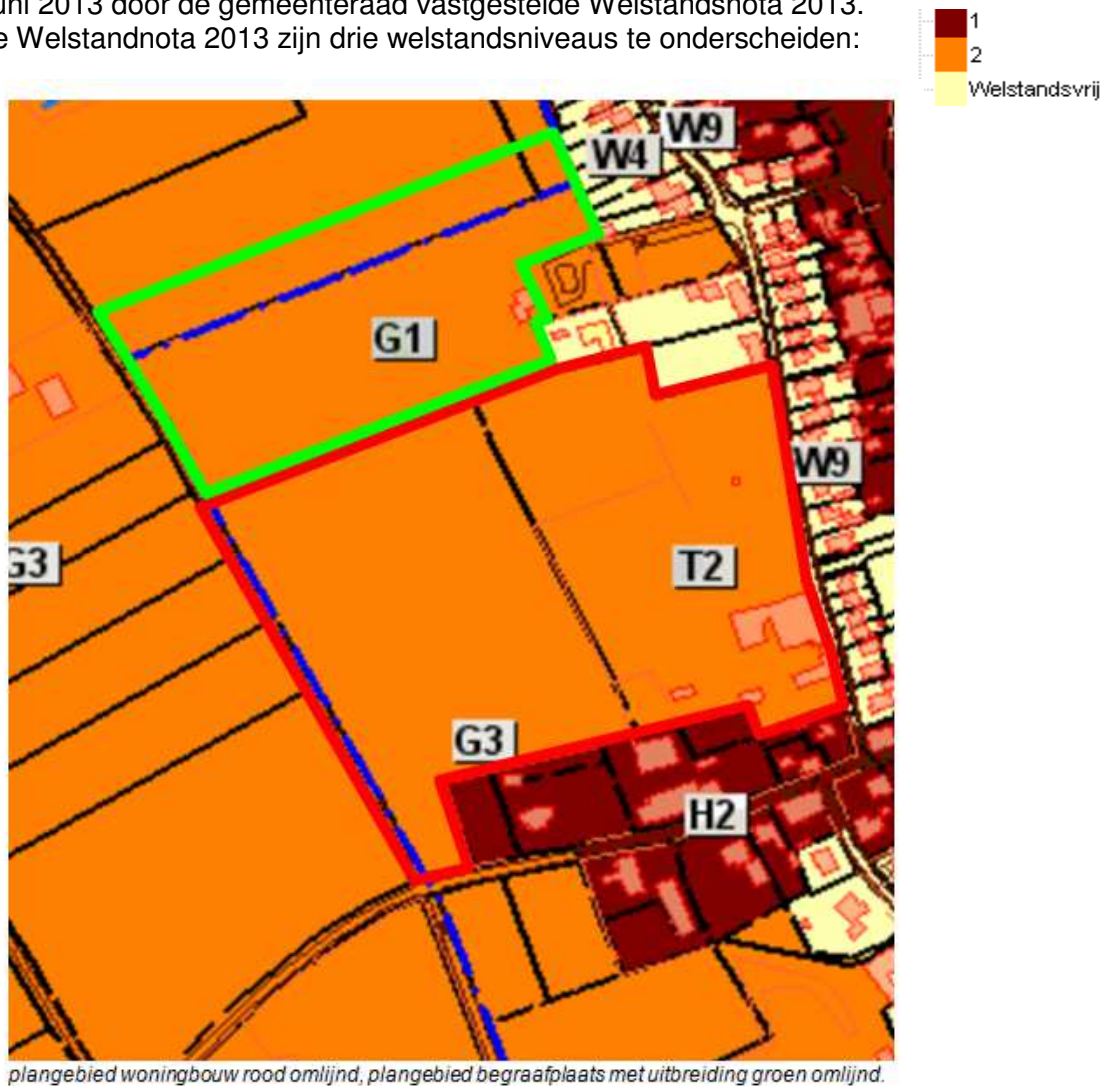
Voor het plangebied is in opdracht van de Gemeente Boxmeer een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De geluidbelasting op het plangebied van wegen met een relevante verkeersintensiteit is bepaald. De relevante wegen zijn bepaald op basis van de geluidkaart van de gemeente Boxmeer.

Het toetsingskader voor het wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op het plangebied wordt getoetst aan de (voorkeurs)grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Als aanvulling en invulling van de regels en de beleidsvrijheid van de Wet geluidhinder heeft de gemeente beleidsregels opgenomen in een eigen geluidbeleid: "Geluidnota gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Boxmeer". De regels van het beleid zijn opgenomen in de "Uitwerkingsnota Hogere Waarden Wgh, gemeente Boxmeer".

Voor de berekening van de geluidsbelasting is voor de snelheid op de Grotestraat 50 km/h aangehouden en voor de Zandsteeg en de nieuwe ontsluitingsweg is uitgegaan van een snelheid van 30 km/h. Voor het wegdek is uitgegaan van de gegevens zoals opgenomen in het verkeersmodel. De geluidbelasting is bepaald op een hoogte van 1,5, 4,5 en 7,5 meter. Door het verkeer op de relevante wegen rondom het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder en wordt voldaan aan de ambitiewaarden gesteld in het gemeentelijk geluidbeleid. Het is niet nodig om een hogere grenswaarde te verlenen. In overeenstemming met het gemeentelijke beleid is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het plan kan worden gerealiseerd onder voorwaarde dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 33 dB(A) in de woningen. Daarvoor geldt een standaard eis van 20 dB aan de geluidwering van de gevels van de maatgevende woningen. Aangezien de geluidbelasting van de wegen, exclusief artikel 110g van de wet geluidhinder 53 dB bedraagt zijn aanvullende voorwaarden niet nodig.

4.4.4 Welstandsnota 2013

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de Welstandsnota, die op 24 juli 2013 vervangen is door de op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2013. In de Welstandsnota 2013 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:



Tegelijk met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt een concept besluit tot wijziging van de welstandsnota ter inzage gelegd, waarbij de aanduidingen T2 (grootschalige bebouwing en instituten in een groene omgeving) en G3 (agrarisch buitengebied) vervangen worden door de aanduiding W9 (individuele woningbouw). De aanduiding G1 (park, groengebied) blijft op de begraafplaats.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit heeft de gemeente Boxmeer in algemeenheid besloten om zo veel mogelijk woonwensen van bouwers realiseerbaar te maken. De diversiteit van deze wensen maakt het onmogelijk om een beeldkwaliteitsplan te maken. Een dergelijk plan zou groepen mensen te veel beperkingen op kunnen leggen. Daarom is besloten om voor het plan geen beeldkwaliteitsplan op te stellen. Alle typen woningen van historiserend, jaren 30, eigentijds tot modern kunnen naast en door elkaar gebouwd worden.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bedrijfshinder en Geur

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In het door het Regionaal Milieubedrijf (RMB) op 29 mei 2012 uitgebracht rapport blijkt dat in het plangebied overwegend sprake is van een acceptabel geurniveau bebouwde kom en in mindere mate van een hindersituatie bebouwde kom afweegbaar. In beide gevallen kunnen er geurgevoelige objecten worden opgericht omdat er géén sprake is van een toename van het aantal ernstig geurghinderden. Het dichtstbij zijnde bedrijf, Hoogeweg 10, heeft een vaste afstand contour van 50 meter. Het plangebied ligt buiten deze contour.

De ODBN (Omgevingsdienst Brabant Noord) is nagegaan of dit onderzoek van het RMB nog actueel is. Daarbij is gekeken naar de voorgrondbelasting vanwege de belangrijkste bedrijven en de achtergrond- belasting. Ook is ingegaan op de actualiteit ten aanzien van te hanteren geurnormen. De toetsing van de achtergrondbelasting is uitgevoerd op de volgende normen:

- 10 ouE/m³ voor objecten in de bebouwde kom
- 20 ouE/m³ voor objecten in het buitengebied.

Deze normen sluiten aan bij de provinciale Verordening ruimte 2014. De geurnormen voor de voorgrondbelasting zijn niet gewijzigd en staan niet ter discussie.

De ODBN concludeert dat er ten aanzien van de beoordeling van de individuele geurbelasting van bedrijven geen wijzigingen zijn geweest. Voor de achtergrondbelasting zijn er hernieuwde inzichten ten aanzien van het woon- en leefklimaat en is een herberekening van de achtergrondbelasting beschikbaar gekomen. Met de nieuwe inzichten volgt dat de gecumuleerde geurbelasting in het plangebied nog steeds aanvaardbaar is. De gecumuleerde achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO₂-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (land dekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.

Het bodembeleidsplan heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Boxmeer en biedt een overkoepelend kader. De bodemkwaliteitskaart en de regels voor grondverzet uit het bodembeheerplan (2006) zijn nog steeds geldig en het bodembeleidsplan verwijst naar de relevante delen en geeft daar waar nodig aanvullingen.

In de zomer van 2011 heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging te verwachten. In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het kopergehalte in het zintuiglijk verontreinigde grondmonster overschrijdt de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. Het

grondwater is licht verontreinigd met cadmium, zink, naftaleen en barium, waarvan cadmium in marginale waarde de voor dit gebied geldende achtergrondwaarde overschrijdt. Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de geplande nieuwbouw van woningen geen belemmeringen. Vrijkomende grond kan echter niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Hierop zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

5.1.3 Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

De gemeente Boxmeer heeft 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 grensoverschrijdend 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 kwaliteit 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 groepsrisico-verantwoording 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 groepsrisico-vraagstukken 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 vroeg in het planvormingsproces worden meegenomen.

Risicokaart

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Tevens zijn de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig.

Conclusie: het plan heeft betrekking op de realisering van geen (beperkt) kwetsbaar object. Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen te zien. Er zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.1.4 Geluidhinder

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig geval is sprake van de bouw van ongeveer 95 woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de 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.

De begraafplaats en het klooster en de daarbij behorende gronden alsmede de gemeentegronden langs de Hoogeweg zijn bij besluit van 26 oktober 2010 al vrijgegeven.

Door VUHs archeologie is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ter plekke van de uitbreiding van de begraafplaats. Het grootste gedeelte van de proefsleuven bevindt zich in een landschappelijke zone die hoogstwaarschijnlijk geen geschikt locatie vormde voor bewoning. Op basis van de resultaten van het onderzoek is het niet noodzakelijk het gebied nader archeologisch te laten onderzoeken en bij besluit van 4 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer ook dit gebied vrijgegeven.

5.2.2 Flora en fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bij voorbeeld eekhoorn, steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan

dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.

Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

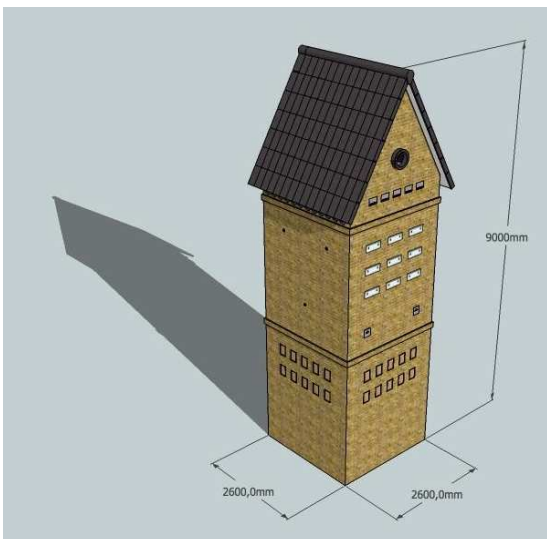
Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

* Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

* Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenaamde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

In een door Staro in de zomer van 2011 uitgevoerd quickscan wordt geconcludeerd, dat het plangebied niet in de buurt van een Natura 2000-gebied, Wetland of Beschermd- of Staatsnatuurmonument en/of EHS ligt. De herinrichting van het gebied zal geen effect hebben op beschermde gebieden. Het gebied is wel geschikt als broedgelegenheid en foerageergebied voor verschillende vogelsoorten. Vast rust- en verblijfplaatsen van roofvogels zijn in het plangebied niet waargenomen. Mogelijk zijn gierzwaluwen aanwezig en om de effecten van de voorgenomen plannen te kunnen bepalen, is nader onderzoek naar gierzwaluwen noodzakelijk. Ook moet een nader onderzoek naar vleermuizen worden uitgevoerd.

De nadere onderzoeken zijn eveneens uitgevoerd door Staro. Gierzwaluwen maken geen gebruik van de in het plangebied aanwezige bebouwing, zodat sloop van (een deel van) deze bebouwing ten aanzien van gierzwaluwen geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg zal hebben.



Als gevolg van de aanwezigheid van kraamkolonies, zomerverblijfplaatsen en mogelijk winter- en paarverblijven zal (gedeeltelijke) sloop wel een negatief effect op vleermuizen hebben. Als mitigerende of compenserende maatregel zal een faunaoren worden opgericht die geschikt is voor grootoorvleermuizen en andere geconstateerde soorten vleermuizen. Deze faunaoren moet ook geschikt zijn voor huismussen, gierzwaluwen en andere vogels die gesignaleerd zijn tijdens de onderzoeken.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het foerageergebied van de das. De dassenburcht ligt op een afstand van ruim 500 meter ten westen van het plangebied. Door de realisering van de woonwijk wordt het foerageergebied wel verkleind, maar de kwaliteit van het foerageergebied wordt verbeterd. Met name de bepalingstrook van circa tien meter breed langs de Hoogeweg biedt voor de das beschuttingsmogelijkheden, die momenteel in het gebied ontbreken. Verkleining van het foerageergebied weegt niet op tegen de kwaliteitsverbetering ervan.

5.2.3 Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

5.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woonwijk wordt ingericht als 30 km/h-gebied. Het grootste deel van de wijk is via de Hoogeweg en de Zandsteeg aangesloten op de Grotestraat (gebiedsontsluitingsweg 50 km/h). Een klein deel, het kloosterterrein, is via de Torenstraat, deels direct en deels indirect via de Zandsteeg, aangesloten op de Grotestraat. Een deel van het verkeer zal de Zandsteeg ook in westelijke richting als route naar de A73 gebruiken.

Op basis van CROWpublicatie 317 "Parkeren en verkeersgeneratie" (oktober 2012) is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie van de woonwijk, met het kloosterterrein separaat beschouwd, en de toename van de verkeersbewegingen op de bestaande wegenstructuur (Verkeersgeneratie woonwijk Catharinaklooster e.o.) Uit deze berekening is gebleken dat deze toename via de bestaande wegen kan worden afgewikkeld waarbij geen extra knelpunten worden verwacht.

Op basis van de flexibiliteit in het bestemmingsplan zijn maximaal 125 woningen te realiseren op de gronden buiten het kloosterterrein. De woonwijk geeft dan een toename van circa 1043 motorvoertuigbewegingen per werkdag op de Hoogeweg. (vergelijk met het opgestelde stedenbouwkundig plan met een lager aantal woningen dat tot een toename van circa 830 motorvoertuigbewegingen per werkdag op de Hoogeweg zal leiden). In het spitsuur zijn dit circa 83 bewegingen. Ofwel, elke minuut zullen 2 auto's in de spits op de Hoogeweg rijden. Buiten de spits ligt dit aantal veel lager.

Het kloosterterrein zal bij hergebruik van het bestaande gebouw met 12 appartementen en kantoorruimte leiden tot een toename van circa 12 motorvoertuigbewegingen in het spitsuur. Dit betekent 1 auto in elke 6 minuten. Bij de huidige ideeën over herontwikkeling na sloop van het klooster, ligt de toename van de motorvoertuigbewegingen iets hoger: 13 in een spitsuur en dus 1 auto in elke 4½ minuten.

De gedachte is om in ieder geval bij hergebruik van het bestaande gebouw de ontsluiting van dit terrein om praktische redenen via de Torenstraat te laten verlopen. Bij herontwikkeling na sloop van het gebouw wordt op de eerste plaats gedacht aan ontsluiting via de rest van de woonwijk, maar ontsluiting via de Torenstraat, wordt gelet op de verkeersgeneratie, nog niet bij voorbaat uitgesloten.

Eén van de uitgangspunten bij de opstelling van het ontwerp was "geen toename van het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen in de Torenstraat". De vergelijking van de verkeersgeneratie bij het hergebruik of de herontwikkeling van het kloosterterrein ten opzichte van de voorgaande functies van het klooster kan echter niet gemaakt worden. Het CROW kan op dit moment geen kencijfers geven over een klooster of een verpleeg-/verzorgingstehuis: er zijn waarschijnlijk onvoldoende ervaringscijfers bekend. De verzorgenden en het bezoek zullen wel zeker verkeersbewegingen hebben gegenereerd. Vanwege het relatief lage aantal verkeersbewegingen dat is berekend voor de nieuwe functies kan gesteld worden dat geen extreem grote verschillen verwacht worden met de verkeersbewegingen in het voorgaande gebruik. Mocht er al sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie, dan wordt niet verwacht dat dit tot een overmatige belasting van de Torenstraat leidt.

Parkeren

Bij de parkeernormen is uitgegaan van het gemiddelde van het minimum en maximum parkeercijfer van het CROW in publicatie 317 "Parkeren en verkeersgeneratie" (oktober 2012).

In onderstaande tabel is uitgegaan van het type en de aantallen woningen zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan en niet van de grotere aantallen en andere typen woningen die het flexibele bestemmingsplan toestaat.

woningtype	parkeernorm per woning per 110 m ² bvo	aantal woningen/ aantal m ² bvo	parkeerbehoefte	aantal parkeerplaatsen op eigen terrein
koopwoning, vrijstaand	2,3	28	64,4	28
koopwoning, twee-onder-één-kap	2,2	60	132,0	60
koopwoning, tussen/hoek	2,0	0	0,0	0
koopwoning, patio****	2,0	8	16,0	8
koopappartement, midden	1,9	12	22,8	18
kantoren zonder baliefunctie	2,6	270	7,0	10
Totaal			243	124

****: Het CROW onderscheidt de patiowoningen niet van de andere woningtypen. Dit type woningen vertoont in dit plan zuiver juridisch een mix van kenmerken van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen en is daarom niet zomaar aan één type toe te schrijven. Voor de duidelijkheid zijn deze woningen in dit bestemmingsplan vergelijkbaar gesteld met koopwoningen, tussen/hoek omdat de woningen op een perceel met een beperkte omvang staan en overwegend door senioren in gebruik zullen zijn die in algemeenheid een lager autobezit hebben dan andere bewonersgroepen.

De parkeerbehoefte in het stedenbouwkundig plan bedraagt 243 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 124 op eigen terrein gesitueerd. In het openbaar gebied zouden 119 parkeerplaatsen nodig zijn. In het openbaar gebied zijn volgens de schets 133 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte. Ook bij het vervallen van enkele parkeerplaatsen als gevolg van een civieltechnische uitwerking zullen er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Bij een grotere behoefte aan parkeerplaatsen bij een toename van de woningaantallen en/of de verandering van het woningtype die mogelijk is in het flexibel opgestelde bestemmingsplan zal het stedenbouwkundig plan op sommige plaatsen voldoen en op andere plaatsen moeten worden aangevuld met bijvoorbeeld parkeerkoffers tussen de woningen of omzetting van (straat)groen in parkeerplaatsen.

5.2.5 Waterhuishouding

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2010 - 2015. Dit plan kent de volgende hoofddoelstelling: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd.'

Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

- zorgen voor een duurzame watervoorziening
- streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen
- minimaliseren van wateroverlast
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde)
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.
Het vuile water wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. Het schone water wordt verwerkt volgens de hierna genoemde afwegingsstappen.
- Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'.
Hergebruik van hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem kan overwogen worden bij grootschalige projecten, zoals scholen en bedrijfsgebouwen.
De mogelijkheden voor infiltratie hangen af van onder andere de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de opbouw van de bodem en eventuele bodemverontreiniging. Als het schone water niet geïnfiltreerd kan worden, dan kan het gebufferd worden in (te realiseren) oppervlaktewater. Als ook bufferen niet kan, is afvoer de laatste optie. Hiermee wordt bedoeld het transporten van schoon water via een open of gesloten waterloop naar het watersysteem buiten het plangebied.
- Hydrologisch neutraal bouwen.
De gemeente hanteert een eigen berekeningssystematiek om te bepalen of en zo ja, hoe groot de berging moet zijn.
- Water als kans.
In nieuwe plannen voor grotere gebieden kunnen vijver, waterpartijen worden opgenomen.
- Meervoudig ruimtegebruik.
Flauwe taluds geven bij voorbeeld ruimte voor buffering, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden.
- Voorkomen van vervuiling.
Om verontreiniging van bodem of oppervlaktewater te voorkomen, worden zo weinig mogelijk uitlogende of uitspoelbare materialen toegepast.
- Wateroverlastvrij bestemmen.
Nieuwe locaties worden in eerste instantie 'hoog en droog' gezocht. Is dit niet mogelijk, dan zal gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.
- Belangen van het waterschap.
Er zijn in het plangebied geen grote belangen van het waterschap aanwezig.

Ten behoeve van hydrologisch onderzoek zijn in het plangebied een viertal handboringen uitgevoerd tot een diepte van circa 3 meter. Geohydrologisch is binnen het plan een deklaag aanwezig van ongeveer 1,20 tot 1,50 meter. In deze laag zijn twee grondsoorten te onderscheiden. De eerste 60 centimeter bestaat uit teelaarde; de volgende 60 à 90 centimeter uit zandhoudende klei. De deklaag is matig doorlatend. Onder de deklaag ligt een matig grof pakket van meer dan een meter dikte. Er is een k-waarde gemeten van 10 m/dag. Daar onder ligt vanaf 2,5 meter het eerste watervoerend pakket ook van matig grof zand. In het matig grove zand is een k-waarde gemeten van 15 m/dag.

De grondwaterstroming in de deklaag is noordoostwaarts gericht. De Maas heeft redelijk effect op het grondwater binnen het gebied. Op basis van grondwatermeetnet gemeente Boxtmeer kan voor het eerste watervoerende pakket een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) worden aangehouden van 12,80 meter +NAP en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 12,00 meter +NAP.

Ontwatering

Teneinde het plangebied te ontwikkelen, worden eisen gesteld aan de ontwatering van het gebied. Ontwateringdiepte is de afstand tussen maaiveld en grondwaterstand. Ontwateringdiepte moet onder normale omstandigheden bouwpeilen minimaal 0,9 meter en voor straatpeilen minimaal 0,7 meter zijn. Bij het laagste straatpeil van 14,00 meter +NAP en laagste bouwpeil 14,20 meter +NAP is de ontwateringdiepte voldoende gewaarborgd en zijn er aanvullende ontwateringmaatregelen niet noodzakelijk.

Afwatering

Al het van de verhardingen afkomende regenwater moet binnen het plangebied geborgen worden en mag niet afgewimpeld worden in de omgeving. De grondwaterstand staat overal minimaal 1,7 meter beneden maaiveld, behalve in het zuidwestelijk deel op ongeveer 0,5 meter, waar tuinen komen. Voor de benodigde berging voor de verharding is 45 mm/m² aangehouden en dat komt overeen met 430 m³. Dat kan afgevoerd worden naar een infiltratieriool met een diameter van 800mm en een lengte van 860 meter of naar een uit infiltratieriolen en wadi's bestaand systeem. De verdeling kan dan zijn: 300 m³ naar wadi's en de resterende 130 m³ naar infiltratieriolen rond 600mm met een lengte van 460 meter.

De extra benodigde berging voor buien van eens in de 100 jaar kan gevonden worden op straat of door het park aan de oostzijde gedeeltelijk te verlagen. Een andere mogelijkheid is het ontwerpen van het gebied aflopend in oostelijke richting. De Hoogeweg ligt, zoals de naam al zegt, behoorlijk hoger dan het aangrenzend terrein. Hierdoor bestaat de mogelijkheid het gebied licht te laten aflopen naar het park aan de oostzijde.

De woningen moeten al het afkomende regenwater op eigen terrein bergen, dus ook van eventueel aan te leggen verhardingen. Om te voorkomen dat regenwater wordt afgevoerd naar openbaar terrein moet in de inrit ter hoogte van de perceelsgrens een afvoergoot worden aangebracht en aangesloten zijn op de aan te leggen infiltratievoorziening op eigen terrein. De inhoud van die berging moet 45 mm/m³ ten opzichte van afvoerend verhard oppervlak zijn.

Afvoer afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater wordt een vuilwater riool aangelegd met een afvoer naar een aan te leggen gemaal in het plangebied. Het gemaal voert het afvalwater af naar de vrij verval riolering in de Torenstraat ter hoogte van huisnummer 34.

5.3 Economische en financiële aspecten

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 is voldaan.

In het onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het klooster en de gronden zijn echter in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

5.4 Handhaafbaarheid

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Wro bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: in de bestemmingsplanprocedure zijn een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

c. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

d. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De gemeente voert een actief handhavingsbeleid. Medewerkers van de gemeente houden zich bezig met het toezicht op de naleving van de Woningwet en de Wro. Het hoofddoel is de controle van de naleving van de verleende vergunningen en het opsporen van illegale bouw.

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en verbeelding). In de voorgaande hoofdstukken is reeds op enkele aspecten ingegaan. Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

6.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook bij de meetregels is de SVBP 2012 grotendeels leidend, aangezien ook de wijze van meten dwingend is voorgeschreven in deze Standaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgevolgd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervolgens worden, indien nodig, de andere aan de grond toegekende functies genoemd. Soms is het nodig een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" op te nemen, waarin een verdere uitleg over de omschrijving van de bestemming wordt gegeven.
2. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.
4. Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.
5. Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die eerder bij een verleende vergunning is meegenomen niet nog eens meegenomen mag worden bij de verlening van een nieuwe vergunning.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een regeling waarin bepaalde onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing verklaard worden.

Algemene afwijkingsregels

Het gaat hierbij om een algemene afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregels

De procedureregels schrijft voor op welke wijze een voornemen tot het stellen van nadere eisen kenbaar wordt gemaakt en wie, wanneer hierop kan reageren.

Hoofdstuk 4: Overgangsregels en slotregel

Overgangsregels

In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsregels voor bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. (VOOR)OVERLEG

Het stedenbouwkundig plan heeft van 2 t/m 16 juli 2014 voor eenieder ter inzage gelegen en op 7 juli 2014 gepresenteerd. Hierop zijn zes reacties gekomen. Eén van de reacties heeft geleid tot een aanpassing van een gedeelte van het stedenbouwkundig plan aan de zijde van de Hoogeweg die met name van invloed was op de verkaveling. Er heeft geen aanpassing in de hoofdstructuur van het ontwerp plaatsgevonden.

Omdat het stedenbouwkundig plan voor inspraak ter inzage heeft gelegen, is het niet nodig geoordeeld eerst een voorontwerpbestemmingsplan maar meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is gezonden naar de provincie en waterschap Aa en Maas.

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Catharinaklooster e.o.

Nummer:

8d.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 14 april 2015

Aanleiding

De gemeente bezit gronden tegen de noordwestzijde van Sambeek die in het provinciaal beleid zijn aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Voor deze gronden worden al sinds 2002 plannen ontwikkeld met een steeds wisselend programma. Nu ligt een plan voor dat ruimte gaat bieden aan starters en zelfbouwers, niet alleen voor de behoefte vanuit Sambeek, maar ook vanuit de kern Boxmeer. Het bestemmingsplan voorziet verder ook in een herinrichting en uitbreiding van de begraafplaats in Sambeek.

Nadere toelichting

Van 28 januari tot en met 10 maart 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. de heer R.A. Fierst van Wijnandsbergen, Torenstraat 37 in Sambeek;
2. de heer en mevrouw Philipse, Torenstraat 32 in Sambeek;
3. de provincie Noord-Brabant;
4. mevrouw A.W.C. Bongers – van Schijndel, Zandsteeg 7a in Sambeek
5. de heer F.A.J.M. Hafmans, Zandsteeg 9 in Sambeek;
6. de heer J.W.M. Arts, Heihekkenseweg 2 in Sambeek.

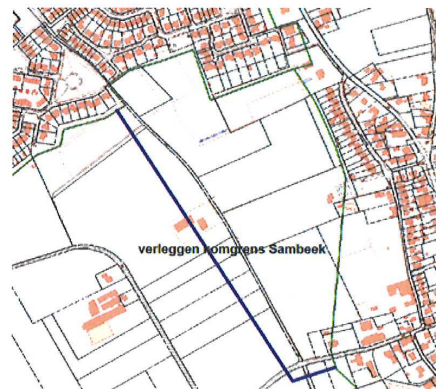
Alle zienswijzen zijn op tijd ingediend en daarmee ontvankelijk.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen het voornemen om de welstandsnota 2014 te wijzigen. Op het perceel ligt welstandsniveau 2 en gebiedscriterium T2 (grootschalige bebouwing en instituten) en G3 (boerenerf – agrarisch buitengebied). Voorgesteld wordt om de aanduidingen te wijzigen in W9 (individuele woningbouw).

Alternatieven en afwegingen

Voor de inhoud en beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij kortheidshalve naar de nota van zienswijzen.

Gezien het groot aantal fietsers (scholieren) dat gebruik maakt van de Hoogeweg, is het wenselijk dat de op de Hoogeweg geldende snelheid van 60 km/uur wordt teruggebracht naar 30 km/uur. Daarvoor is nodig dat de grens van de bebouwde kom verlegd wordt zoals is aangegeven op de tekening hiernaast. De groene lijn geeft de huidige en de blauwe lijn de nieuwe bebouwde kom aan.



Rol van de gemeente

Gemeente is beslisser.

R-REV/2015/3307 / RIS 2015-207

Wettelijke basis

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën

Het bestemmingsplan staat ontwikkelingen toe. Het klooster en de gronden zijn echter in eigendom van de gemeente. Vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Afstemming andere projecten / derden

De begraafplaats heeft in het ontwerp de bestemming 'Maatschappelijk' en hier is volgens de bestemmingsomschrijving toegestaan:

- a. begraafplaats
- b. afscheidsgelageheid
- c. urnenzuilen
- d. gebouwen ten dienste van de begraafplaats
- e. groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen etc.

De oppervlakte van de bebouwing mag 1% van het totale oppervlak van het gebied bedragen, i.c. 270 m².

Begrafenisonderneming Goemans, die de aula al jaren huurt van de gemeente, wil de aula van de gemeente overnemen en vervolgens iets uitbreiden. Goemans gebruikt de aula nu al enkele jaren ook als rouwruimte, maar deze functie staat in het ontwerp niet in de bestemmingsomschrijving.

Wij stellen daarom voor om:

1. in de bestemmingsomschrijving onder 5.1 onder b. "afscheidsgelageheid" te vervangen door "rouwruimte" en onder d. toe te voegen "en de rouwruimte".
2. de aanduiding 1% op de verbeelding te schrappen en in de regels op te nemen dat het bebouwde oppervlak maximaal 400 m² mag bedragen.

Voorlichting

Het raadsbesluit wordt met het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd.

Voorstel

Wij stellen voor om:

1. alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de beoordeling ervan vast te stellen overeenkomstig de bij het besluit behorende en aldus gewaarmerkte nota van zienswijzen;
2. de door de provincie ingediende zienswijze gegrond, de door mevrouw Bongers - van Schijndel en de heer Arts ingediende zienswijzen deels gegrond en de door de heer Fierst van Wijnandsbergen, de heer en mevrouw Philipse en de heer Hafmans ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. bestemmingsplan Catharinaklooster e.o. vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt ontwerp met inachtneming van de wijzigingen opgenomen in de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van wijzigingen;
4. vast te stellen de tweede wijziging van de Welstandsnota 2014;
5. de grens van de bebouwde kom zodanig te verleggen dat de Hoogeweg binnen de bebouwde kom ligt;
6. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het klooster en alle gronden in eigendom van de gemeente zijn.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

de burgemeester,


K.W.T. van Soest

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan Catharinaklooster e.o. te Sambeek en de Welstandsnota 2014, tweede wijziging.

Nummer:

8d.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2015;

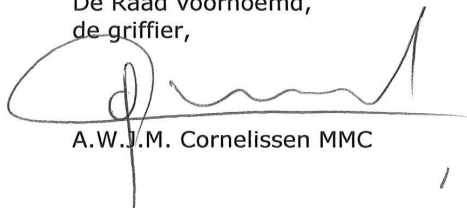
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de beoordeling ervan vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van zienswijzen;
2. de door de provincie ingediende zienswijze gegrond, de door mevrouw Bongers – van Schijndel en de heer Arts ingediende zienswijzen deels gegrond en de door de heer Fierst van Wijnandsbergen, de heer en mevrouw Philipse en de heer Hafmans ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. bestemmingsplan Catharinaklooster e.o. vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP15SbkKlooster-ON01 met inachtneming van de wijzigingen opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van wijzigingen;
4. vast te stellen de tweede wijziging van de Welstandsnota 2014 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
5. de grens van de bebouwde kom van Sambeek zodanig te verleggen dat de Hoogeweg binnen de bebouwde kom ligt;
6. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het klooster en alle gronden in eigendom van de gemeente zijn.

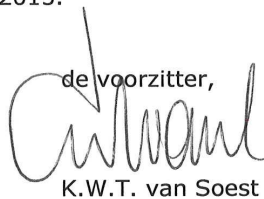
Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 4 juni 2015.

De Raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen MMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

Mij bekend,
De Griffier,

(A.W.J.M. Cornelissen)

Reg.nr.: R-REV/2015/3309 / RIS 2015-207

Bestemmingsplan Catharinaklooster e.o.
NOTA VAN ZIENSWIJZEN

A. ONTVANKELIJKHEID

Het ontwerpbestemmingsplan Catharinaklooster e.o. heeft van 28 januari tot en met 10 maart 2015 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. de heer R.A. Fierst van Wijnandsbergen, Torenstraat 37 in Sambeek;
2. de heer en mevrouw Philipse, Torenstraat 32 in Sambeek;
3. de provincie Noord-Brabant;
4. mevrouw A.W.C. Bongers – van Schijndel, Zandsteeg 7a in Sambeek
5. de heer F.A.J.M. Hafmans, Zandsteeg 9 in Sambeek;
6. de heer J.W.M. Arts, Heihekkenseweg 2 in Sambeek.

Alle zienswijzen zijn op tijd ingediend en daarmee ontvankelijk.

B. INHOUD

1. De heer Fierst van Wijnandsbergen vraagt om op de achterzijde van zijn perceel Torenstraat 37 een mogelijkheid voor de bouw van een woning op te nemen.
2. De heer en mevrouw Philipse zijn van mening dat het in het midden van het kloosterpark aan te leggen fiets-/voetpad gevaarlijk is voor spelende kinderen, het pad het park in tweeën deelt en dat het uitnodigt tot het uitlaten van honden in het park.
3. De provincie Noord-Brabant constateert dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1 van de Verordening ruimte omdat in de toelichting niet onderbouwd is dat voldaan wordt aan de eisen die voortvloeien uit de ladder van duurzame verstedelijking.
4. Mevrouw Bongers is van mening, dat:
 - a. Zij door het project uitzicht zal verliezen en beperkt zal worden in haar privacy. Bovendien sluit het project niet aan op de omgeving, met name op de landelijke uitstraling van haar woning. Zij stelt voor om aan de noordzijde van haar perceel een circa 10 meter brede groenstrook op te nemen en om aan de westzijde geen woningen te situeren, behalve de door haar zelf via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren woning.
 - b. Het hoogteverschil in het gebied in stand gehouden moet worden.
 - c. De kenmerkende lintbebouwing wordt geschonden omdat er buiten de contouren van Sambeek gebouwd wordt.
 - d. Er te weinig rekening gehouden wordt met het groot aantal fietsers dat gebruik maakt van de Hoogeweg en met de motorvoertuigen die gebruik maken van de Hoogeweg om de achterkant van de begraafplaats te bereiken.
 - e. De omvang van het project afbreuk doet aan de aspecten 'goede ruimtelijke ordening' en 'zorgvuldig ruimtegebruik'.
5. De heer Hafmans:
 - a. Ziet de noodzaak van het ontwikkelen van dit plangebied niet in en mist een fasering.
 - b. Vreest dat door dit project inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom van Sambeek niet gerealiseerd zullen worden.
 - c. Constateert een onduidelijkheid over het aantal woningen dat gebouwd kan worden; er worden verschillende aantallen genoemd.

- d. Vindt het vreemd dat in de toelichting geconstateerd wordt dat er met betrekking tot geur geen belemmeringen zijn en vraagt zich af of er wel rekening gehouden is met de lopende vergunningaanvragen van Heihekkenseweg 2 en Zandsteeg 9. Gevreesd wordt voor nadelige gevolgen met betrekking tot de bedrijfsvoering en – ontwikkeling op deze twee laatstgenoemde percelen.
 - e. Is van mening dat de te bouwen aula op de begraafplaats als een niet geurgevoelig object beschouwd moet worden.
 - f. Vreest dat een combinatie van 83 autobewegingen met honderden fietsende scholieren op de Zandsteeg om ongelukken vraagt.
6. De zienswijze van de heer Arts is gelijklopend aan die van de heer Hafmans maar toegevoegd wordt dat:
- a. er in toelichting een natuurparagraaf ontbreekt en dat er niets geschreven wordt over het foerageergebied van de das die in het plangebied rondloopt en dichtbij een woongebied heeft;
 - b. er een mooiere overgang tussen het buitengebied en de woningen verkregen wordt als de woningen niet over de Hoogeweg maar over de woonwijk uitkijken.

C. BEOORDELING

1. Het perceel van de heer Fierst Van Wijnandsbergen ligt buiten het plangebied. Momenteel (2 april) loopt een quickscan waarmee beoordeeld wordt of het verzoek van de heer Fierst Van Wijnandsbergen realiseerbaar is. Indien de uitslag van de quickscan positief is, dan zullen de benodigde onderzoeken verricht moeten worden. Gezien de tijd die hiermee gemoeid is, is het niet haalbaar dat de bouw van een woning in de achtertuin van het perceel Torenstraat 37 in dit bestemmingsplan meegenomen wordt. Ingeval van een positief resultaat van de quickscan, zal een separaat bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht. Het vorenstaande is de heer Fierst van Wijnandsbergen bij brief van 11 februari 2015 reeds meegedeeld.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Het stedenbouwkundig plan wordt straks nader uitgewerkt in een civieltechnisch plan. Pas dan wordt de exacte situering van het pad bepaald. Het bestemmingsplan geeft aan dat binnen de bestemming Groen een fiets-/voetpad mogelijk is. In het stedenbouwkundig plan is het pad zo ver mogelijk in het zuidelijke deel gelegd om zo een korte verbinding met de school te leggen. Een ligging dicht bij het klooster is niet haalbaar, onder meer vanwege de aanwezigheid van de grafkelder en monumentale bomen. Het pad met een slingerend verloop aansluitend op het karakter van het park, komt in het kader van sociale veiligheid te liggen tussen twee woningen waar vanuit 'toezicht' kan worden uitgeoefend.

Het pad zal met name gebruikt worden door de bewoners van de nieuwe wijk. Dit zullen geen grote aantallen zijn zodat geen sprake zal zijn van een verkeersonveilige situatie.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder van duurzame verstedelijking) bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- A. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- B. indien uit de beschrijving onder A. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- C. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel B., blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan

plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Begin 2013 (in Boxmeer op 28 maart) hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de "Woningmarktstrategie Land van Cuijk" (deel 1 strategiedocument & deel 2 achtergronddocument) vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat er binnen de regio sprake is van (relatief) lokale woningmarkten. Blijkens het onderzoek concurreren woningbouwprojecten binnen de gemeente Boxmeer niet met projecten in de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Daarom stellen de gemeenten van het land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte.

In november 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2030. De provincie gaat uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.865 woningen op 1 januari 2016 en 12.390 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2015 (11.726) zouden er in 2015 nog 139 woningen opgeleverd moeten worden. Vervolgens moeten er in de periode 2016 tot en met 2019 ruim 500 woningen gebouwd worden. In de periode 2020 – 2030 moet de voorraad ondanks de bevolkingskrimp met 600 woningen (waarvan 430 voor 2025) toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

Van de in de planperiode (2015 tot en met 2024) ruim 1.000 te bouwen woningen, moeten ongeveer 60 woningen in Sambeek gebouwd worden. De harde capaciteit in Sambeek bedraagt 24 woningen, alle op particuliere gronden. De gemeente heeft in de bebouwde kom geen gronden in eigendom die voor woningbouw in aanmerking komen, terwijl er juist behoefte is aan gemeentekavels voor starters en zelfbouwers (CPO).

Het plangebied biedt de mogelijkheid tot de bouw van meer woningen dan in Sambeek nodig zijn. Het gebied is echter niet alleen voor de behoefte vanuit Sambeek maar ook vanuit de kern Boxmeer, waar ruim de helft van de tijdens de planperiode te bouwen 1.000 woningen gebouwd moeten worden. De harde capaciteit in Boxmeer bedraagt 445 woningen, waarvan 94 op gemeentegrond. Van de overige 341 woningen worden er 278 als meergezinswoningen (appartementen) gerealiseerd. De praktijk leert dat particuliere gronden minder geschikt zijn voor starters en zelfbouwers in CPO-verband. Een korting van 25% op grondprijs verleent een ontwikkelaar, in tegenstelling tot de gemeente, niet. De zachte capaciteit in Boxmeer bedraagt 262 woningen, waarvan ongeveer de helft op gemeentegrond. Vanwege de ligging van deze gemeentegronden (Steenstraat-zuid en Bakelgeert) in het centrum van de kern Boxmeer en de daarbij behorende hoge grondprijzen zijn deze minder geschikt voor zelfbouwers.

Het plangebied ligt grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied, maar is door de provincie wel als zoeklocatie aangewezen. Behalve de locaties Bakelgeert en Steenstraat-zuid beschikt de gemeente niet over een bouwlocatie die beter ontsloten is dan de locatie Catharinaklooster. Het treinstation van Boxmeer ligt op nog geen 2 kilometer, te bereiken via de aan het plangebied grenzende belangrijke fietsverbinding de Hoogeweg, en dat van Vierlingsbeek op ongeveer 5 kilometer. Busvervoer is binnen de gehele gemeente op belbusniveau aanwezig. Via de route Grotestraat – Julie Postelsingel sluit het plangebied uitstekend aan op de A73 en A77. Naar het zuiden toe ligt de oprit naar de A73 bij Vierlingsbeek op ongeveer 6 kilometer.

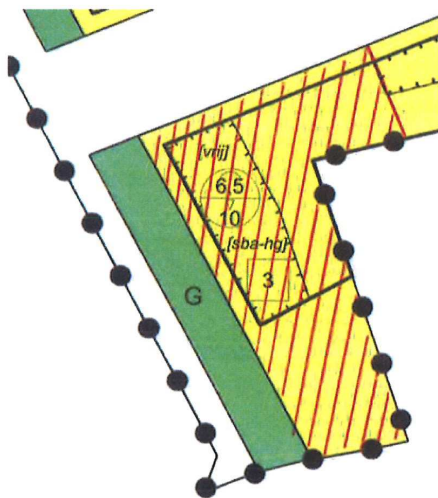
Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en bovenstaande tekst integraal in de toelichting (onder 4.4.1) op te nemen.

4.a. Het stedenbouwkundig plan is getekend met bij de gemeente bekende woonwensen van geïnteresseerden die ook vooropties op de grond hebben genomen. Omdat deze vooropties geen zekerheid tot koop geven, is de juridisch-planologische vertaling naar het bestemmingsplan globaler, waarbij het mogelijk is gemaakt kleinere percelen te verkopen dan in het stedenbouwkundig plan zijn ingetekend. Met het oog op de bestaande woningen aan de Zandsteeg zijn de mogelijke woningtypen beperkt tot vrijstaand en halfvrijstaand; rijenwoningen zijn niet toegestaan.

Het opnemen van een 10 meter brede groenstrook zou ten koste gaan van de (zuid)tuinen van de daar te bouwen woningen en zou zelfs tot gevolg hebben dat een aantal woningen daar helemaal niet gebouwd kunnen worden omdat de kavels niet meer diep genoeg zijn. Direct ten noorden van de woning van mevrouw Bongers zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan en met een haag tussen de percelen is een heel gebruikelijke bescherming van de privacy te realiseren.

In de diverse plannen van 2005 werd op de gronden ten westen van de woning Zandsteeg 7a voorzien in twee kavels. De dichtste bij haar woning gelegen kavel is door mevrouw Bongers zelf gekocht. De naast deze kavel gelegen grond blijft grotendeels onbebouwd: de dichtstbij geprojecteerde woning komt aan de Hoogeweg te liggen op ongeveer 25 meter vanaf de Zandsteeg.

b. Bij het bouwrijp maken werd alleen een ophoging in de directe omgeving van de woningen voorzien. De toekomstige eigenaren zouden echter kunnen besluiten hun percelen straks egaal op te hogen, waarmee de hoogteverschillen in het gebied zouden verdwijnen. Om dit te voorkomen wordt voorgesteld een aanlegvergunningstelsel op te nemen in de bestemming Wonen voor het deel van het plangebied dat op bijgaand kaartje rood gearceerd is. In dit gedeelte is voor het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden een omgevingsvergunning van het college nodig.



c. Het plan is (grotendeels) een uitbreidingsplan dat daarom (deels) buiten de contouren van een bestaande kern ligt. Het is daarbij van groot belang dat een passende nieuwe kernrand gerealiseerd wordt. In dit bestemmingsplan wordt de nieuwe kernrand gevormd door de Hoogeweg met de aangrenzende groenstrook met bomen, de voortuinen en de grotere percelen of de achtertuinen die openingen/onderbrekingen tussen de woningen garanderen. Het aanzicht van de dorpsrand vanuit westelijke richting zal hierdoor niet als een harde wand worden ervaren, maar als een afwisseling tussen woningen en groen, verzacht door de brede groenstrook met bomen langs de Hoogeweg.

d. De Hoogeweg wordt vanaf het kruispunt met de Zandsteeg tot aan de noordelijke woonstraat verbreed. Juist met het oog op het groot aantal fietsers zullen in het straatprofiel fietsstroken worden opgenomen. Daarnaast wordt de 30-km grens verschoven in westelijke richting tot achter het kruispunt Zandsteeg – Hoogeweg – Buskensweg.

Zoals uit de berekeningen onder 5.2.4 van de toelichting blijkt, zullen er tijdens het spitsuur elke minuut twee auto's op de Hoogeweg rijden. Buiten de spits ligt dit aantal veel lager. Dit is een relatief klein aantal en met de beoogde verbreding, wegingdeling en aanpassing van het snelheidsregiem kan gesproken worden van een verkeersveilige situatie. Het aantal motorvoertuigen dat naar de achterzijde van de begraafplaats rijdt, is beperkt en wordt niet groter door de ontwikkeling van het plangebied. De meeste bezoekers van de (achterzijde van) de begraafplaats komen bovendien niet tijdens het spitsuur en daarom leveren deze motorvoertuigen geen substantiële bijdrage aan het aantal motorvoertuigen op de Hoogeweg.

Voorgesteld wordt de zienswijze voor wat betreft handhaving van de hoogteverschillen gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

5.a. Voor wat betreft de noodzaak van de ontwikkeling van dit gebied wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze van de provincie.

Wat fasering betreft: uitgangspunt is realisering van het gehele gebied binnen tien jaren. Maar uit kostentechnisch oogpunt zal een fasering worden gehanteerd, waarbij in eerste aanleg gedacht wordt aan de meest zuidelijke op het kloostergebouw gerichte straat. Afhankelijk van de vraag zal de realisatie steeds een stukje in noordelijke richting vergroot worden.

b. Binnen de bebouwde kom van Sambeek heeft de gemeente geen bouwgrond in eigendom. Via bestemmingsplanwijzigingen zijn op particuliere gronden een relatief groot aantal woningen te realiseren. Het is niet logisch dat de eigenaren van deze gronden kiezen voor koop van een bouwkaavel van de gemeente en de bouw van een woning op hun eigendom achterwege laten. Onlangs heeft de eigenaar van het voormalig Rabobankgebouw aan het Pastoor de Vochtplein een nieuw plan voor die plek ingediend. Hetzelfde geldt voor de eigenaar van het perceel Grotestraat 47.

c. In het ontwerpbestemmingsplan zijn op de verbeelding 126 grondgebonden woningen en 9 appartementen opgenomen. In het stedenbouwkundig plan zijn 96 woningen en 9 appartementen getekend. Bij de juridisch-planologische vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is een grotere flexibiliteit in het plan ingebouwd: op sommige plekken worden ook rijenwoningen mogelijk geacht. Dit leidt tot meer woningen. Tijdens de onderhandeling met een partij over herontwikkeling van het klooster, en daarmee behoud van het klooster, is de wens uitgesproken om het aantal appartementen op te hogen van 9 naar 12. Bedoeling is om kleinere en daardoor goedkopere appartementen te creëren en daarmee in te spelen op de huidige vraag. Ook ruimtelijk gezien is dit geen probleem. Op de verbeelding zal de aanduiding 9 vervangen worden door 12.

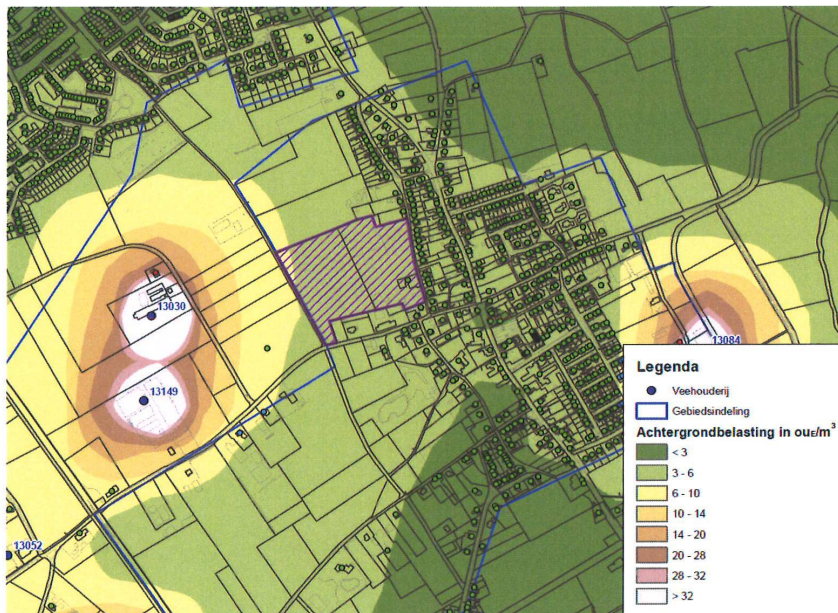
d. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een geuronderzoek uitgevoerd (29 mei 2012). In dit onderzoek is rekening gehouden met een veebezetting die, omgerekend conform de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) overeenkomt met 25.093 odour units per seconde (ou_E/s) voor de inrichting Heihekkenseweg 2 en 38.359 ou_E/s voor de inrichting Zandsteeg 9.

In de verordening Wet geurhinder en veehouderij, die op 29 mei 2008 door de gemeenteraad van Boxmeer is vastgesteld, geldt voor het plangebied van de woonwijk Catharinaklooster een geurnorm van $4 ou_E/m^3$. Uit het op 29 mei 2012 uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat er geen enkele feitelijke contour over de uitbreidingslocaties loopt. Omdat de Zandsteeg 9 in deze richting nog uitbreidingsmogelijkheden heeft, is ook de defaultcontour van deze inrichting nog in beeld gebracht. Het blijkt dat deze niet over

de uitbreidingslocaties loopt. De ontwikkelingsplannen leveren geen beperkingen op voor de uitbreidingsmogelijkheden van deze inrichting. De feitelijke contour van Heihekkenseweg 2 loopt over het bestaande geurgevoelig object aan de Heihekkenseweg 4. Het bedrijf zit op slot en kan alleen nog uitbreiden op grond van artikel 3, lid 4 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De defaultcontour van deze inrichting hoeft op basis van het bovenstaande niet bepaald en dus ook niet gerespecteerd te worden. Indien uitbreiding van aantal dieren plaatsvindt gebruikt makend van de mogelijkheid van artikel 3, lid 4 van de Wgv zullen emissiereducerende maatregelen getroffen moeten worden en mag de winst die hiermee bereikt wordt voor maximaal 50% opgevuld worden met dieren. In een dergelijk geval zal de geuremissie dalen.

Achtergrondbelasting:

In de omgeving van het plangebied Catharinaklooster zijn diverse wijzigingen in de bedrijfsvoering van bedrijven geweest sinds 2012. Daarom is het geuronderzoek uit 2012 op 28-11-2014 geactualiseerd. In het kader van de evaluatie van het geurbeleid (ODBN, kenmerk 74000903 van 11 oktober 2013) van de gemeente is de gecumuleerde geurbelasting doorgerekend. In onderstaande figuur is de geursituatie weergegeven die uit deze evaluatie volgt rond het plan Catharinaklooster.



Uit deze figuur volgt dat de gecumuleerde geurbelasting in het plangebied ten hoogste 6 tot 10 ouE/m³ bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de norm die uit de Verordening ruimte 2014 volgt voor de bebouwde kom. Het woon- en leefklimaat in het plangebied is daarmee aanvaardbaar.

Conclusie: Uit het actualisatieonderzoek blijkt dat ten aanzien van de beoordeling van de individuele geurbelasting van bedrijven er geen wijzigingen zijn geweest. Voor de achtergrondbelasting zijn er hernieuwde inzichten ten aanzien van het woon- en leefklimaat en is een herberekening van de achtergrondbelasting beschikbaar gekomen. Met de nieuwe inzichten volgt dat de gecumuleerde geurbelasting in het plangebied nog steeds aanvaardbaar is. De gecumuleerde achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan. In het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de planontwikkeling worden de omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en -ontwikkeling.

e. Er wordt geen nieuwbouw gepland aan de westkant van de begraafplaats. Alles blijft geconcentreerd bij de huidige ingang van de begraafplaats. Hoogstens wordt er aan de achterkant voor de mensen die het onderhoud uitvoeren, af en toe een schafkete geplaatst.

f. Voor wat betreft de verkeersveiligheid van de Hoogeweg wordt verwezen naar de beoordeling van de voorgaande zienswijze d. van mevrouw Bongers.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.a. Er komt in het plangebied geen natuur voor, wel groen. In 5.2.2 van de toelichting wordt nader ingegaan op de bestaande flora en fauna in het plangebied. Het plangebied maakt inderdaad onderdeel uit van het foerageergebied van de das. De dassenburcht ligt op een afstand van ruim 500 meter ten westen van het plangebied. Door de realisering van de woonwijk wordt het foerageergebied wel verkleind, maar de kwaliteit van het foerageergebied wordt verbeterd. Met name de beplantingsstrook van circa 10 meter breed langs de Hoogeweg biedt voor de das beschuttingsmogelijkheden, die momenteel in het gebied ontbreken. Verkleining van het foerageergebied weegt niet op tegen de kwaliteitsverbetering ervan.

b. Bedoeld wordt dat door de omkering van de oriëntatie van de woningen, de achtertuinen van deze woningen een zachtere overgang tussen buitengebied en woonwijk geven. Dit klopt als het echt hele grote en diepe percelen betreft. De diepte en breedte van de percelen zijn echter niet zo groot omdat er behoefte aan dergelijke grote percelen is. Bovendien zouden de op de perceelsgrenzen in de achtertuinen te plaatsen schuttingen bij omkering langs de Hoogeweg geen fraai aanzicht van de dorpsrand opleveren. Daarom zijn de woningen met de voorzijde naar het buitengebied gericht. Tussen de woningen en de Hoogeweg is aanvullend een groenstrook met bomen opgenomen en samen met de voortuinen wordt een kwalitatief hoogwaardige dorpsrand verkregen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze voor wat betreft het foerageergebied gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

Mij bekend,
De Griffier,

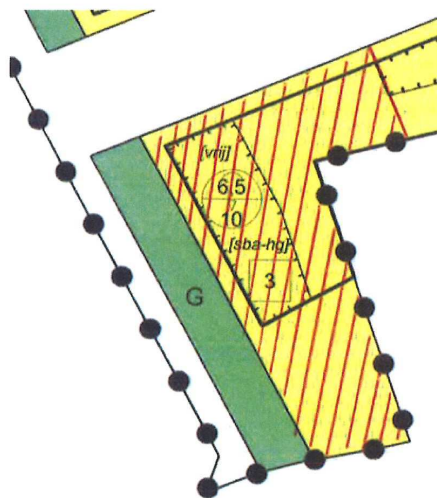
Reg.nr.: R-REV/2015/3355 / RIS 2015-207

(A.W.J.M. Cornelissen)

Bestemmingsplan Catharinaklooster e.o.
Nota van wijzigingen

1. De Verbeelding:

- Het bebouwingspercentage binnen de bestemming Maatschappelijk wordt verwijderd.
- In de bestemming Gemengd wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd van 9 in 12.
- In het op onderstaande tekening rood gearceerde gedeelte van het plangebied wordt de gebiedsaanduiding 'wetgeving - afwijkingsgebied' opgenomen.



2. De Regels:

- In artikel 5 wordt onder 5.1 onder b "afscheidsgellegenheid" vervangen door: "rouwruimte".
- In artikel 5 wordt onder 5.1 onder d toegevoegd: "en de rouwruimte".
- In artikel 5 wordt onder 5.2.1 de tekst onder b vervangen door: "het totale oppervlak van de gebouwen mag maximaal 400 m² bedragen".
- In artikel 7 wordt toegevoegd:

"7.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ter plekke van de gebiedsaanduiding 'wetgeving - afwijkingsgebied' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) gronden te ontgronden, af te graven, te egaliseren en op te hogen.

3. De Toelichting:

- De tekst onder 4.4.1 wordt vervangen door de volgende tekst:

"Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder van duurzame verstedelijking) bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

A. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

B. indien uit de beschrijving onder A. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

C. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel B., blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Begin 2013 (in Boxmeer op 28 maart) hebben de vijf gemeenteraden in het Land van Cuijk, met medeweten van de provincie, de "Woningmarktstrategie Land van Cuijk" (deel 1 strategiedocument & deel 2 achtergronddocument) vastgesteld. Hierin is geconstateerd dat er binnen de regio sprake is van (relatief) lokale woningmarkten. Blijkens het onderzoek concurreren woningbouwprojecten binnen de gemeente Boxmeer niet met projecten in de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Daarom stellen de gemeenten van het land van Cuijk het bouwen naar (lokale) behoefte als een gedeeld (regionaal) belang. Door te concluderen dat het betreffende woningbouwproject voorziet in de actuele lokale behoefte, wordt tegelijkertijd geconcludeerd dat voorzien wordt in de actuele regionale behoefte.

In november 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2030. De provincie gaat uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.865 woningen op 1 januari 2016 en 12.390 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2015 (11.726) zouden er in 2015 nog 139 woningen opgeleverd moeten worden. Vervolgens moeten er in de periode 2016 tot en met 2019 ruim 500 woningen gebouwd worden. In de periode 2020 – 2030 moet de voorraad ondanks de bevolkingskrimp met 600 woningen (waarvan 430 voor 2025) toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

Van de in de planperiode (2015 tot en met 2024) ruim 1.000 te bouwen woningen, moeten ongeveer 60 woningen in Sambeek gebouwd worden. De harde capaciteit in Sambeek bedraagt 24 woningen, alle op particuliere gronden. De gemeente heeft in de bebouwde kom geen gronden in eigendom die voor woningbouw in aanmerking komen, terwijl er juist behoefte is aan gemeentekavels voor starters en zelfbouwers (CPO).

Het plangebied biedt de mogelijkheid tot de bouw van meer woningen dan in Sambeek nodig zijn. Het gebied is echter niet alleen voor de behoefte vanuit Sambeek maar ook vanuit de kern Boxmeer, waar ruim de helft van de tijdens de planperiode te bouwen 1.000 woningen gebouwd moeten worden. De harde capaciteit in Boxmeer bedraagt 445 woningen, waarvan 94 op gemeentegrond. Van de overige 341 woningen worden er 278 als meergezinswoningen (appartementen) gerealiseerd. De praktijk leert dat particuliere gronden minder geschikt zijn voor starters en zelfbouwers in CPO-verband. Een korting van 25% op grondprijs verleent een ontwikkelaar, in tegenstelling tot de gemeente, niet. De zachte capaciteit in Boxmeer bedraagt 262 woningen, waarvan ongeveer de helft op gemeentegrond. Vanwege de ligging van deze gemeentegronden (Steenstraat-zuid en

Bakelgeert) in het centrum van de kern Boxmeer en de daarbij behorende hoge grondprijs zijn deze minder geschikt voor zelfbouwers.

Het plangebied ligt grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied, maar is door de provincie wel als zoeklocatie aangewezen. Behalve de locaties Bakelgeert en Steenstraat-zuid beschikt de gemeente niet over een bouwlocatie die beter ontsloten is dan de locatie Catharinaklooster. Het treinstation van Boxmeer ligt op nog geen 2 kilometer, te bereiken via de aan het plangebied grenzende belangrijke fietsverbinding de Hoogeweg, en dat van Vierlingsbeek op ongeveer 5 kilometer. Busvervoer is binnen de gehele gemeente op belbusniveau aanwezig. Via de route Grotestraat – Julie Postelsingel sluit het plangebied uitstekend aan op de A73 en A77. Naar het zuiden toe ligt de oprit naar de A73 bij Vierlingsbeek op ongeveer 6 kilometer.”

- Onder 5.2.2 wordt de volgende tekst toegevoegd:

“Het plangebied maakt inderdaad onderdeel uit van het foerageergebied van de das. De dassenburcht ligt op een afstand van ruim 500 meter ten westen van het plangebied. Door de realisering van de woonwijk wordt het foerageergebied wel verkleind, maar de kwaliteit van het foerageergebied wordt verbeterd. Met name de beplantingsstrook van circa 10 meter breed langs de Hoogeweg biedt voor de das beschuttingsmogelijkheden, die momenteel in het gebied ontbreken. Verkleining van het foerageergebied weegt niet op tegen de kwaliteitsverbetering ervan.”