

Plan Catharinaklooster Sambeek

Deel 1:

Geachte commissieleden, mijn naam is Noël Jilissen en samen met Ton Pijnappel, zal ik vanavond namens de omwonenden inspreken. Waar ik graag mee wil beginnen is dat wij ook vóór bouwen zijn. We begrijpen heel goed dat er gebouwd moeten worden in Nederland.

Bij het plan Catharinaklooster hebben we echter de nodige vraagtekens en bezwaren. Inmiddels hebben wij daar met alle partijen van de gemeenteraad over gesproken. Nogmaals hartelijk dank daarvoor.

De meeste partijen begrijpen onze bezwaren heel goed. Reacties die we meerdere keren kregen waren:

- Dit is wel erg kolossaal voor deze plek,
- Het lijkt alleen te gaan om het behalen van zoveel mogelijk rendement voor de initiatiefnemer,
- Dit plan komt de verkeersveiligheid niet ten goede,
- En wij vinden wel iets van de omgevingsdialoog die heeft plaatsgevonden.

Omgevingsdialoog

Beste commissieleden, wij vinden ook iets van de omgevingsdialoog. De vraag is of het een dialoog was of dat er gesprekken zijn gevoerd om de benodigde vinkjes te zetten. Ik neem u er graag in mee. Aan u om uw eigen oordeel hierover te vormen.

Eind maart 2022 startte de zogenaamde omgevingsdialoog met keukentafelgesprekken.

Op 19 mei 2022 werd er een inloopavond georganiseerd. Beide keren was de informatievoorziening versnipperd en niet volledig.

Op 14 juni 2022 organiseerde de initiatiefnemer op verzoek van de gemeente en omwonenden een bijeenkomst voor de omwonenden. De initiatiefnemer gaf die avond aan dat hij op basis van de gezamenlijke reactie van de omwonenden na de zomer met een terugkoppeling en een aangepast plan zou komen. Zoals afgesproken formuleerden wij binnen 10 dagen een schriftelijke reactie op het plan.

Op 6 juli 2022, nog geen twee weken daarna, kondigde de initiatiefnemer - geheel tegen de gemaakte afspraken in en wetende dat er veel weerstand tegen het plan is - aan dat het ontwerpbestemmingsplan zonder enige aanpassing ter inzage gelegd ging worden. Hij brak zijn belofte met omwonenden en koos er voor om - na een hele korte doorlooptijd - in de zomervakantie de juridische procedure op te starten.

Daarna werden we nog twee keer door ambtenaren van de gemeente uitgenodigd. Hoewel de initiatiefnemer niet aansloot bij deze overleggen, hebben wij steeds positief en constructief opengestaan voor de dialoog en hebben we ook steeds onderbouwd aangegeven wat onze bezwaren zijn. Voor ons gevoel zijn we alleen aangehoord. Het plan lijkt van begin af aan in beton gegoten.

De aanpassingen die op een later moment zijn gedaan zijn minimaal: van 30 naar 28 appartementen en een schuine kap. Dit betroffen notabene aanpassingen op een eerdere wijziging waarin het aantal appartementen met hetzelfde aantal was vergroot (zie bijlage A). Het was dus eerst kleiner, toen groter en

toen weer iets kleiner. Een sigaar uit eigen doos... én deze aanpassingen hebben nauwelijks effect op onze bezwaren.

Bezwaren en zorgen

Wat zijn nou onze bezwaren en zorgen? Die richten zich op verschillende punten:

Volume, hoogte en aantal appartementen

De kern van onze bezwaren betreft het veel te grote volume en bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw. Het volume in combinatie met de forse bouwhoogte tast stedenbouwkundig de ruimtelijke kwaliteit aan van de bebouwde omgeving en past ook niet in het dorpse karakter van Sambeek. Het betreft, naar onze mening, een te forse stedelijke ontwikkeling voor een dorp als Sambeek.

Bovendien hebben het volume, de hoogte en het aantal appartementen een directe relatie tot o.a. de volgende problematiek:

Verkeersdruk en verkeersveiligheid

28 wooneenheden én kantoren leiden tot een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen in een gebied waar het al krap is en waar zich een onoverzichtelijke splitsing bevindt (Torenstraat/Zandsteeg) waar veel schoolgaande jeugd naar Boxmeer fietst.

Ontsluiting

In het beoogde plan komt er één ontsluiting aan de Torenstraat. Dit zorgt voor een extra belasting van de smalle straat en komt de verkeersveiligheid niet ten goede.

Privacy, woongenot en waardevermindering huizen

Een appartementencomplex van twee en zelfs drie woonlagen heeft tot gevolg dat omwonenden aan de Torenstraat, de Catharinalaan én het Rosaliapark permanent inkijk hebben in hun tuinen en dus geen privacy meer hebben. Het woongenot en de waarde van de woningen zal hierdoor flink dalen.

Niet alleen de direct omwonenden maken zich grote zorgen over de hiervoor genoemde punten. Dat geldt ook voor de 60 huishoudens die, in de afgelopen zomervakantie, de enquête hierover invulden (Bijlage C).

Beste commissieleden, we geven niet alleen aan wat onze bezwaren zijn. We hebben ons steeds open en constructief opgesteld om in goed overleg te kunnen komen tot een voor ons allen aanvaardbaar plan. Zonder de initiatiefnemer aan tafel is dat echter nauwelijks mogelijk. Dat vinden wij, zoals u zult begrijpen, zeer teleurstellend.

Dit was het eerste deel. Dank u wel voor uw aandacht.

Deel 2

Beste commissieleden, mijn naam is Ton Pijnappel en ik spreek ook in namens de omwonenden.

Visie van gemeente

Het klooster is inmiddels het enige wat nog over is van het oude kloostergebied. In de wijk achter het klooster zijn de afgelopen jaren zo'n 100 woningen gebouwd. Ons inziens is het volstrekt onlogisch om eerst een mooie nieuwbouwwijk te realiseren en vervolgens midden in de wijk een hoog appartementencomplex met veel impact voor alle omwonenden.

Eerder had de gemeente een duidelijke visie op het kloostergebied (zie bijlage B). Er zouden appartementen in het klooster gerealiseerd kunnen worden of starters- en patiowoningen op de plek van het klooster als het klooster gesloopt zou worden (sloopvergunning zit er nog steeds op).

Vervolgens gingen de initiatiefnemers in 2017 met de gemeente in gesprek en ontstond het plan voor nieuwbouw bij het klooster, een kolossaal appartementencomplex, wetende dat dit niet aansluit bij de visie van de gemeente en het vigerende bestemmingsplan.

Het plan voor de beoogde nieuwbouw vraagt om een aanzienlijke aanpassing van het bestemmingsplan:

Bouwoppervlakte: 90 m² -> 720 m²

Maximum hoogte: 5,5 meter -> 10,5 meter voor nieuwbouw
en 15 meter voor de klokkentoren (11 meter breed)!!

Bij de gemeente was ook bekend dat omwonenden in 2013 bezwaar hebben gemaakt tegen een aanpassing van het bestemmingsplan dat 100% bebouwing van het bouwvlak mogelijk zou maken tot een hoogte van 15 meter. Hun zienswijze is destijds gegrond verklaard. Wellicht vraagt u zich ook af: wat is er nu anders dan toen?

Opvallend is dus dat de gemeente een visie heeft voor het kloostergebied en voor de wijk achter het klooster, maar vervolgens door een idee van de initiatiefnemer haar visie compleet loslaat en haar medewerking verleent aan het plan van de initiatiefnemer. Een plan voor nieuwbouw dat gerealiseerd moet worden om, zoals de initiatiefnemer dit herhaaldelijk benoemd heeft, het klooster rendabel te krijgen. Een klooster dat voor slechts € 110.000,- is gekocht door de initiatiefnemer... en waar dus nu een groot en hoog pand bij gebouwd moet worden met 16 huurappartementen die, zoals wij van de initiatiefnemer vernomen hebben, € 1300,- per maand moeten gaan opbrengen.

Woonbehoeften

Belangrijk is dat een plan voor nieuwbouw aansluit bij de visie van de gemeente én bij de daadwerkelijke behoefte. Uit de Kernencv's, waar de gemeente veel waarde aan hecht, blijkt een hele andere behoefte dan de door de initiatiefnemer beoogde doelgroep van senioren. Hoewel er ongetwijfeld senioren zijn die graag in Sambeek willen blijven wonen, ligt er geen gedegen onderzoek aan ten grondslag.

Uit de KernenCV Sambeek blijkt dat er in Sambeek juist behoefte is aan betaalbare, grondgebonden (starters)woningen met behoud van het groene en ruimtelijke karakter van het dorp. Ook verschillende politieke partijen pleiten hier nadrukkelijk voor.

En uit het woonbehoefteonderzoek van Companen blijkt dat senioren juist dicht bij de voorzieningen willen wonen op maximaal 15 minuten lopen. Daar is hier geen sprake van. Het beoogde plan voor de nieuwbouw gaat, wat ons betreft, dan ook volledig voorbij aan de KernenCV en het woonbehoefte-onderzoek van Companen.

Ons inziens is deze mooie plek meer geschikt voor het realiseren van grondgebonden (patio)woningen in het groen voor een gemixte doelgroep: starters, medioren en senioren. Dit sluit aan bij de KernenCV Sambeek, het rapport van Companen, het Programma 'Leefbaarheid in de dorpen' (o.a. aansluiten bij behoefte inwoners en voorkomen dat jongeren wegtrekken uit de dorpen) én de visie die de gemeente had bij het klooster; namelijk starters- en patiowoningen of appartementen in het klooster.

Een kleiner volume en minder wooneenheden komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede én komt tegemoet aan de bezwaren van omwonenden in de vorm van minder verkeers- en parkeerdruk, geen problemen met de ontsluiting, meer privacy en woongenot voor omwonenden én een groene omgeving wat ook belangrijk is in het kader van klimaatadaptatie. Helaas is er de afgelopen jaren al veel groen rond het klooster verdwenen (bijlage D). Een groene omgeving geeft ook meer kwaliteit en meer woongenot voor toekomstige bewoners op deze locatie.

Nogmaals, wij zijn zoals eerder gezegd ook voor bouwen, maar dan wel onderbouwd voor de doelgroepen die het nodig hebben en niet alleen vanuit het oogpunt van rendement voor de ontwikkelaar.

Wij vragen u, als gekozen volksvertegenwoordiger, dan ook om kritisch te kijken naar het ontwerpbestemmingsplan en naar de brieven en de matrix die we u stuurden. Tot nu toe lijkt alles geoorloofd. Dan kan en mag niet de bedoeling zijn.

Dank u wel voor uw aandacht!

Bijlage A. Varianten van het plan

Quickscan 10-3-2021

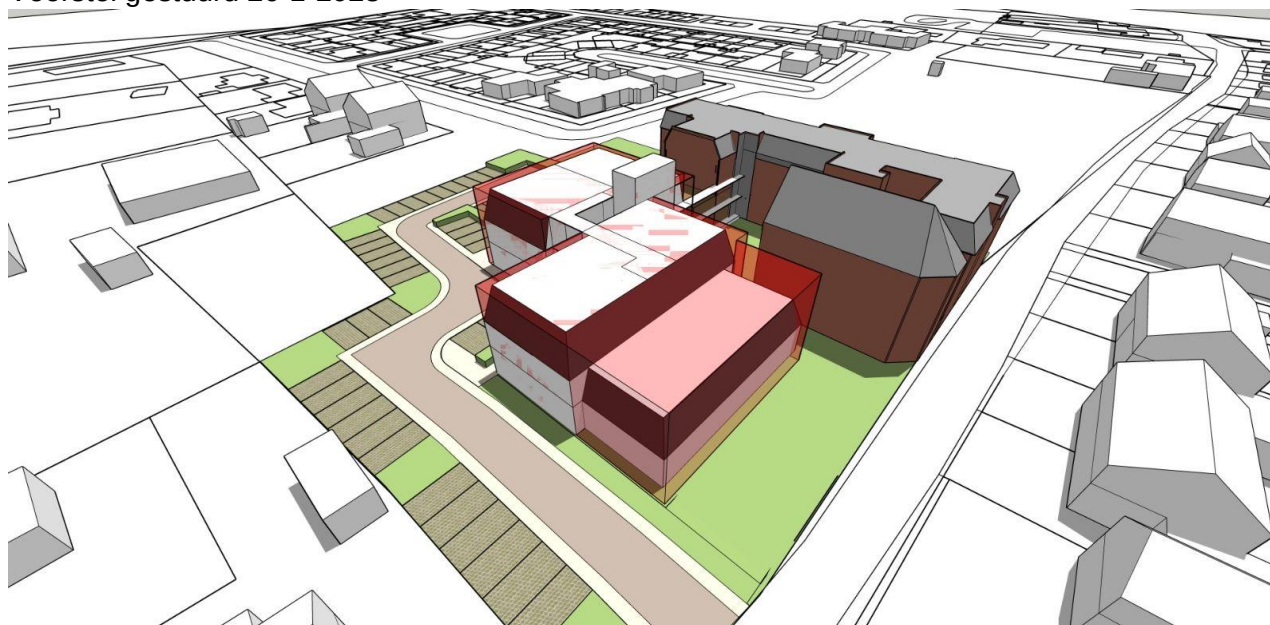


Gepresenteerd aan de omwonenden 13-7-2022



Model A

Voorstel gestuurd 26-1-2023

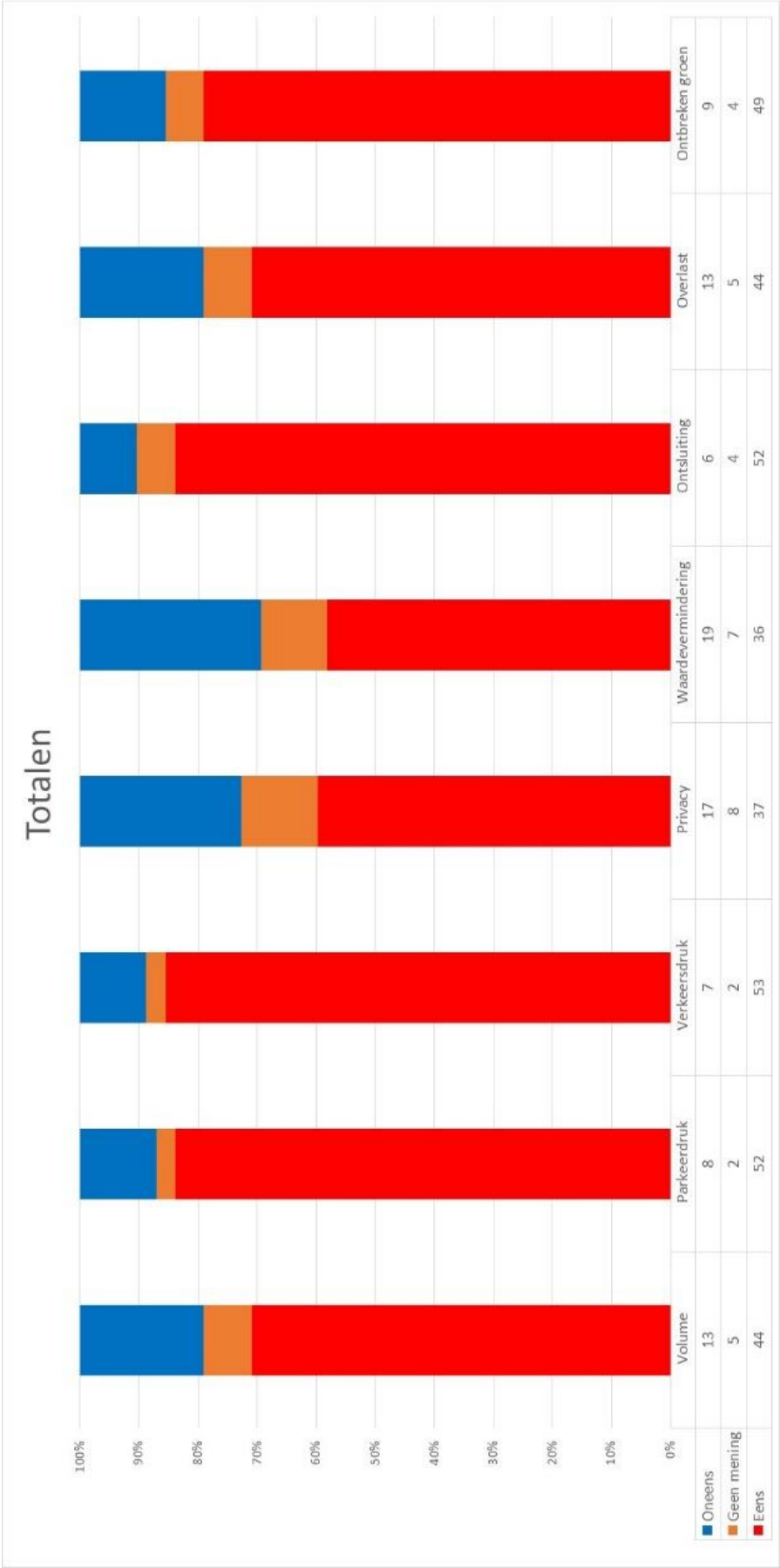


Bijlage B, Visie op klooster met betrekking tot het nieuwbouwplan

Uit Bestemmingsplan Catharinaklooster e.o. ([ToelichtingKlooster \(ruimtelijkeplannen.nl\)](http://ToelichtingKlooster.ruimtelijkeplannen.nl)) zijn deze varianten voorgesteld. Daarin was er geen ruimte voor een groot appartementencomplex.



Bijlage C, Uitslag enquête onder omwonenden Catherinaklooster



Onderwerp	Eens	Geen mening	Oneens
Volume	44	5	13
Parkeerdruk	52	2	8
Verkeersdruk	53	2	7
Privacy	37	8	17
Waardevermindering	36	7	19
Ontsluiting	52	4	6
Overlast	44	5	13
Ontbreken groen	49	4	9

	Aantal
0_Torenstraat	13
1_Catharinalaan	9
2_Rosaliapark	5
3_Zandsteeg	4
4_De Arntshof	7
5_De Hosteij	10
6_Clompenkamp	12
7_Hoogeweg	1
8_Anoniem	1
Totaal	62

Volume	eens	geen mening	oneens
0_Torenstraat	10	1	2
1_Catharinalaan	7	1	1
2_Rosaliapark	4		1
3_Zandsteeg	4		
4_De Arntshof	3	2	2
5_De Hosteij	8		2
6_Clompenkamp	7		5
7_Hoogeweg	1		
8_Anoniem		1	
Totaal	44	5	13

Parkeerdruk	eens	geen mening	oneens
0_Torenstraat	12		1
1_Catharinalaan	9		
2_Rosaliapark	5		
3_Zandsteeg	4		
4_De Arntshof	5	1	1
5_De Hosteij	8		2
6_Clompenkamp	8		4
7_Hoogeweg	1		
8_Anoniem		1	
Totaal	52	2	8

Verkeersdruk	eens	geen mening	oneens
0_Torenstraat	12		1
1_Catharinalaan	9		
2_Rosaliapark	4	1	
3_Zandsteeg	4		
4_De Arntshof	6	1	
5_De Hosteij	9		1
6_Clompenkamp	7		5
7_Hoogeweg	1		
8_Anoniem	1		
Totaal	53	2	7

Privacy	eens	geen mening	oneens
0_Torenstraat	9	2	2
1_Catharinalaan	7	1	1
2_Rosaliapark	4		1
3_Zandsteeg	3	1	
4_De Arntshof	5	1	1
5_De Hosteij	5		5
6_Clompenkamp	3	2	7
7_Hoogeweg	1		
8_Anoniem			1
Totaal	37	8	17

Waardevermindering	eens	geen mening	oneens
0_Torenstraat	10	1	2
1_Catharinalaan	7		2
2_Rosaliapark	4		1
3_Zandsteeg	3	1	
4_De Arntshof	4	2	1
5_De Hosteij	5		5
6_Clompenkamp	2	2	8
7_Hoogeweg	1		
8_Anoniem			1
Totaal	36	7	19

Ontsluiting	eens	geen mening	oneens
0_Torenstraat	13		
1_Catharinalaan	9		
2_Rosaliapark	4		1
3_Zandsteeg	4		
4_De Arntshof	4	3	
5_De Hosteij	8		2
6_Clompenkamp	8		4
7_Hoogeweg	1		
8_Anoniem	1		
Totaal	52	4	6

Overlast	eens	geen mening	oneens
0_Torenstraat	9	1	3
1_Catharinalaan	8		1
2_Rosaliapark	4		1
3_Zandsteeg	4		
4_De Arntshof	5	2	
5_De Hosteij	7		3
6_Clompenkamp	5	2	5
7_Hoogeweg	1		
8_Anoniem	1		
Totaal	44	5	13

Ontbreken groen	eens	geen mening	oneens
0_Torenstraat	12		1
1_Catharinalaan	8		1
2_Rosaliapark	5		
3_Zandsteeg	4		
4_De Arntshof	5	2	
5_De Hosteij	6	1	3
6_Clompenkamp	7	1	4
7_Hoogeweg	1		
8_Anoniem	1		
Totaal	49	4	9

Bijlage D. Topo door de tijd

Hier is te zien is dat er erg veel groen verdwenen is de afgelopen jaren.

Bron: [Topotijdreis: 200 jaar topografische kaarten](#)

