

Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Torenstraat 41 Sambeek

1. Inleiding
 2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
 3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
 4. Wijzigingen n.a.v. zienswijzen
 5. Ambtshalve wijzigingen
 6. Conclusie
- Bijlagen

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan “Torenstraat 41 Sambeek”. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in een verbouwing en modernisering van het aanwezige kloostergebouw, alsmede in nieuwbouw van een complex van 18 appartementen in drie bouwlagen op het perceel Torenstraat 41 te Sambeek.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 19 juli 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 20 juli tot en met 30 augustus 2022. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Torenstraat 41 Sambeek met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPSbkTorenstr41-ON01. In de publicatie is vermeld, dat eenieder gedurende de inzagetermijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het genoemde ontwerpbestemmingsplan kenbaar kon maken bij de gemeenteraad.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

- (a) Bewoner(s) Torenstraat 41a, 5836 AK, Sambeek (**Zienswijze 1**) (**Bijlage 1**);
- (b) Bewoner(s) Catharinalaan 12, 5836 EA, Sambeek (**Zienswijze 2**) (**Bijlage 2**);
- (c) Bewoner(s) Catharinalaan 14, 5836 EA, Sambeek (**Zienswijze 3**) (**Bijlage 3**);
- (d) Bewoner(s) Torenstraat 48, 5836 AM, Sambeek (**Zienswijze 4**) (**Bijlage 4**);
- (e) Bewoner(s) Torenstraat 44, 5836 AM, Sambeek (**Zienswijze 5**) (**Bijlage 5**);
- (f) Bewoner(s) Torenstraat 46, 5836 AM, Sambeek (**Zienswijze 6**) (**Bijlage 6**);
- (g) Bewoner(s) Grotestraat 61, 5836 AC, Sambeek (**Zienswijze 7**) (**Bijlage 7**); en
- (h) Gezamenlijk door bewoners: Catharinalaan 10 5836 EA Sambeek, Rosaliapark 1 5836 ED Sambeek en Rosaliapark 3 5836 ED Sambeek (**Zienswijze 8**) (**Bijlage 8**).

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. Hierna worden de zienswijzen inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

Algemeen:

Op onderstaande afbeelding is de ligging van de percelen van de indieners van zienswijzen ten opzichte van het plangebied aangegeven:



Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er een aantal keren overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers. Om (in ieder geval voor een deel) tegemoet te komen aan de zienswijzen hebben de initiatiefnemers



besloten het bouwplan wat te verkleinen (minder inhoud, 2 appartementen minder). Een en ander zal op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan worden aangepast.

In de hierna volgende inhoudelijke beoordeling van de individuele zienswijzen wordt reeds rekening gehouden met het aangepaste plan.

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. De groenvoorziening op het perceel N 1240 moet ook na de wijziging van het bestemmingsplan gewaarborgd blijven.
2. Door het toenemende verkeer zal mogelijk lichthinder (van koplampen) kunnen ontstaan.
3. Aan de punten 1 en 2 zou tegemoet gekomen kunnen worden door op de grens tussen de percelen N 1240 en K 2195 (eigendom van de indieners van de zienswijzen) een “kloostermuur” te bouwen en een rij laanbomen te planten en in stand te houden.
4. Vrees voor aantasting van privacy en woongenot door het realiseren van een appartementengebouw bestaande uit drie bouwlagen.
5. Verzoek aan de initiatiefnemers en de gemeenteraad om nogmaals de mogelijkheid te overwegen om het huidige klooster geheel of gedeeltelijk te slopen en alle nieuw te bouwen appartementen binnen het huidige bouwvolume te realiseren. De nieuwbouw van 18 appartementen kan dan achterwege blijven.

Overwegingen

Ten aanzien van de genoemde argumenten wordt het volgende overwogen:

1./2. en 3. Over deze onderwerpen heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers. Zij hebben aangegeven dat ook zij het wenselijk achten dat er voldoende groen in het plan wordt aangelegd. Hiertoe hebben zij een erfbeplantingsplan opgesteld dat als bijlage aan het bestemmingsplan zal worden toegevoegd. Ook de gewenste bouw van een “kloostermuur” en het planten van een rij laanbomen is voor hen geen probleem. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan kan gegarandeerd worden dat deze voorzieningen ook daadwerkelijk tot stand worden gebracht.

4. Het klooster is een prominent en dominant gebouw in het centrum van Sambeek in de nabijheid van een nieuwbouwwijk. De keuze voor drie bouwlagen voor het complex met 18 appartementen is afgestemd op deze omgeving en op de hoogte van het klooster. De appartementen krijgen een maximale nokhoogte van 10,5 meter, terwijl het kloostergebouw 15 meter hoog is. Het appartementengebouw blijft dus ondergeschikt aan het kloostergebouw. Ter vergelijking: de woningen in de nieuwbouwwijk, maar ook de woningen aan de overzijde van de Torenstraat en de woning van de indieners van de zienswijze mogen op grond van het geldende bestemmingsplan een maximale nokhoogte van 10 meter hebben. Bij de realisatie van het appartementencomplex speelt de waarborging van de privacy van omwonenden een belangrijke rol. De privacy van de indieners van



deze zienswijzen wordt voldoende gewaarborgd doordat de kortste afstand van het appartementencomplex tot de erfgrans 13 meter bedraagt. Bovendien worden de appartementen zodanig gesitueerd dat zo min mogelijk bewoners van de appartementen rechtstreeks zicht hebben op het aangrenzende perceel. Ook zal het bouwen van een “kloostermuur” en het planten van laanbomen directe inkijk voorkomen. En tot slot wordt door de aanpassing van de plannen (geen 18 maar 16 appartementen) mede tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze.

5. In het verleden is gedurende een lange periode gezocht naar een koper voor het klooster, met de insteek het klooster te (laten) renoveren. Er bleek echter weinig interesse te zijn. De gemeente (Boxmeer) heeft toen overwogen het klooster te (laten) slopen en nieuwbouw te realiseren. Dit voorstel stuitte echter op weerstand. Uit onderzoek is toen gebleken dat er vanuit het dorp, de dorpsraad en de gemeente breed draagvlak bestond om het klooster te behouden. Voor het behouden en ik bruikbare staat brengen van het klooster zijn voldoende financiële middelen nodig, die gegenereerd kunnen worden uit de ontwikkeling van het appartementencomplex. Zoals uit het eerdere verkoopproces is gebleken, is het zelfstandig verkopen en herontwikkelen van het klooster niet rendabel te krijgen.

Verwerking in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zal een regel worden toegevoegd dat het appartementencomplex pas gebouwd en in gebruik genomen mag worden als uitvoering van het bijbehorende erfbeplantingsplan en de bouw van de “kloostermuur” verzekerd is. En zoals hiervoor al beschreven zal de verbeelding worden aangepast aan het gewijzigde bouwplan (dus 2 appartementen minder).

3.2.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Het is niet duidelijk waarom de goot- en dakhoogte van het bestaande klooster verhoogd moeten worden.
2. Er zijn een zestal parkeerplaatsen in de plannen opgenomen, die buiten het plangebied liggen. Deze zouden niet meegerekend mogen worden.
3. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is niet goed berekend en dus zijn er te weinig parkeerplaatsen in de plannen opgenomen.
4. Het zou wenselijk zijn dat het terrein ten westen van het klooster een bestemming tot groen krijgt.

Overwegingen

Ten aanzien van de genoemde argumenten wordt het volgende overwogen:

1. Door de aanpassing van het bouwplan (zie onder “algemeen”) is het niet meer nodig de bestaande goot- en nokhoogten aan te passen. Op dit onderdeel zal de verbeelding bij de vaststelling gewijzigd worden.
2. In verband met de aanpassing van de plannen is een nieuwe berekening van de parkeerbehoefte uitgevoerd. Hieruit blijkt dat



voldaan kan worden aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Boxmeer, die nog steeds van toepassing is. De resultaten van het parkeeronderzoek zullen aan de toelichting worden toegevoegd.

3. Zie 2.
4. Ook in het geldende bestemmingsplan heeft dit terreingedeelte geen bestemming tot groen, maar tot “gemengd”. Ook in het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor de bestemming “gemengd” opgenomen. Binnen deze bestemming is het aanleggen van parkeerplaatsen toegestaan. Om te voorzien in de behoefte aan groen is een erfbeplantingsplan opgesteld, dat als bijlage aan het bestemmingsplan zal worden toegevoegd. Een en ander zal ook in de regels geborgd worden. Zie de beoordeling van zienswijze 1. Hiermee wordt de inrichting van dit terreingedeelte een stuk groener dan in de bestaande situatie.
Tevens is in de regels gewaarborgd dat op dit terreingedeelte geen bebouwing mag worden opgericht.

Verwerking in bestemmingsplan

Parkeerparagraaf aanpassen. Resultaten parkeeronderzoek toevoegen aan toelichting.

Erfbeplantingsplan aan toelichting toevoegen en borgen in de regels.

Verbeelding aanpassen: maximale goothoogte voor “kloosterdeel” terugbrengen naar 10 meter.

3.2.3. Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Is het niet mogelijk om de kantoorruimte in het kloostergebouw te laten vervallen en in dit gebouw uitsluitend appartementen te realiseren.
2. Is het niet mogelijk om het appartementencomplex in twee bouwlagen uit te voeren, dus 12 in plaats van 18 appartementen; dit geeft diverse voordelen zoals minder verkeer, minder parkeerbehoefte etc.
3. De keuze om de ontsluiting van het gebied te laten lopen via de Torenstraat wordt volledig onderschreven.
4. De indieners van deze zienswijze zijn verheugd dat de beplanting ten westen van het klooster behouden blijft.

Overwegingen

Ten aanzien van de genoemde argumenten wordt het volgende overwogen:

1. Er wordt nog slechts een relatief klein deel van het gebouw gebruikt als kantoorruimte. Een deel hiervan zal bovendien gebruikt worden ten behoeve van het behoud en beheer van het complex, waardoor de impact qua verkeersgeneratie en parkeerbehoefte kleiner zal zijn dan de gehanteerde normen.



2. Zie de beoordeling van zienswijze 1 onder punt 4. Met ook hier de opmerking dat het bouwplan voor het appartementencomplex inmiddels is teruggebracht naar 16 appartementen.
3. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
4. Ook deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Hier kan zelfs nog aan worden toegevoegd dat door opname van het erfbeplantingsplan in het bestemmingsplan het terreingedeelte ten westen van het klooster juist nog groener zal worden dan voorheen.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast te worden.

3.2.4. Zienswijze 4

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Het plan wordt gepresenteerd als zijnde een kwaliteitsverbetering voor de buurt, maar het is juist een verslechtering.
2. Er heeft wel overleg plaatsgevonden met de omwonenden, maar er is onvoldoende naar hen geluisterd.
3. Het nieuw te bouwen appartementencomplex wordt (veel) te hoog.
4. De extra (goot)hoogte van het klooster is ongewenst.
5. De grote bouwmassa zal een beklemmend gevoel opleveren.
6. Het trappenhuis zal overlast in de vorm van lichtschijnsel veroorzaken.
7. De woningen aan de overkant van de Torenstraat zullen extra geluidbelasting ondervinden vanwege weerkaatsing door de nieuwe gebouwen.
8. De behoefte aan seniorenwoningen is onvoldoende aangetoond.
9. Graag een bevestiging dat het bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om hier een horecabedrijf te vestigen.
10. Er is behoefte aan meer groen op het terrein, met name aan de zuidkant.
11. De Torenstraat is ongeschikt om het extra verkeer dat deze ontwikkeling oplevert, te verwerken.
12. De bewoners van de woningen Torenstraat 46 en 48 zullen hinder ondervinden van de in-/uitrit, die recht tegenover hun woningen komt te liggen.
13. Het is wenselijk om het complex niet via één, maar via meerdere in- en uitritten te ontsluiten.
14. Er is een verkeerde parkeernorm gehanteerd, waardoor er in het plan te weinig parkeerplaatsen zijn opgenomen.

Overwegingen

Ten aanzien van de genoemde argumenten wordt het volgende overwogen:

1. Voor de herontwikkeling van het plangebied is de huidige situatie in kaart gebracht. Deze bestaat uit een karakteristiek historisch



kloostergebouw. De achterzijde van dit gebouw bevindt zich esthetisch en bouwkundig in slechte staat. Bovendien zijn er op het perceel bijgebouwen aanwezig, die niet aan de welstandsnormen voldoen. De huidige staat van de gebouwen is dermate slecht dat het niet wenselijk is deze zo te laten. In het nieuwe plan wordt toegewerkt naar een situatie waarin het klooster opnieuw een meerwaarde voor het dorp kan vormen. De volgende verbeteringen/waarborgen zijn daarvoor opgenomen:

- de esthetisch en historisch waardevolle elementen blijven behouden;
- de verschillende, visueel afwijkende, gebouwen op het achterterrein, die pal aan de weg staan, worden afgebroken;
- er wordt duurzame nieuwbouw gerealiseerd op een grotere afstand van de weg;
- de achterzijde van het klooster, die thans weinig eenheid kent, wordt deels gesloopt om de oorspronkelijke lijnen en vorm van het klooster te doen herleven;
- de te bouwen appartementen bieden een mogelijkheid voor senioren om op een prettige locatie in hun eigen omgeving te gaan wonen;
- door dit bouwplan te realiseren zal de doorstroming op de woningmarkt bevorderd worden, doordat genoemde senioren veelal een eigen woning verlaten.

Realisering van dit plan zal dus wel degelijk een kwaliteitsverbetering inhouden.

2. In de voorbereidende fase heeft diverse keren overleg met omwonenden plaats gevonden. Op basis daarvan is een plan opgesteld waarin zoveel mogelijk rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden. Ook na de formele zienswijzenprocedure heeft er nog overleg met de omwonenden plaatsgevonden en is er overleg geweest met de initiatiefnemers. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de plannen (zie hiervoor onder “Algemeen”). Hiermee zijn niet alle wensen van de omwonenden vervuld, maar er heeft zeker ruim voldoende overleg plaatsgevonden en daar waar mogelijk zijn er aanpassingen in het plan opgenomen.
3. Zie de beoordeling van zienswijze 1 onder punt 4. Met ook hier de opmerking dat het bouwplan voor het appartementencomplex inmiddels is teruggebracht naar 16 appartementen.
4. Zie de beoordeling van zienswijze 2 onder punt 1. De bestaande maximale goothoogte blijft ongewijzigd.
5. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het binnen de bestemming “Gemengd” mogelijk om op het deel waar het nieuwe appartementencomplex komt, gebouwen met een maximale hoogte van 5,5 meter, direct grenzend aan de Torenstraat, te bouwen; ook is hier een vrijstaande woning met een maximale hoogte van 10 meter op een afstand van 4 meter tot de straat toegestaan; in het nieuwe plan worden de gebouwen wel hoger, maar worden deze veel verder van de straat gesitueerd. Hierdoor zal juist een meer ruimtelijke situatie ontstaan, temeer daar de strook tussen het gebouw en de



- straat groen zal worden ingericht. En tot slot voorziet het aangepaste plan erin dat een deel van het appartementencomplex aan de zijde van de Torenstraat slechts 7 meter hoog zal worden.
6. Het trappenhuis wordt gebouwd op ruim 25 meter afstand van de Torenstraat en wordt zo gesitueerd dat deze wordt afgeschermd van de Torenstraat. Zichtbaar zijn enkel twee galerijgangen, eveneens op 25 meter afstand van de straat, die enkel gebruikt gaan worden door bewoners die zich van de bestaande bouw naar de nieuwbouw en vice versa begeven. Dit beperkte gebruik van de galerijgangen zal in de nachtelijke uren geen lichtoverlast veroorzaken.
 7. Zoals onder 5 al beschreven zal de nieuwbouw een stuk verder van de straat komen te staan als de bebouwing die op grond van het geldende bestemmingsplan was toegestaan. En mede door de aanleg van een groenstrook tussen het gebouw en de straat zal er waarschijnlijk geen sprake zijn van geluidweerkaatsing, in ieder geval minder dan in de bestaande situatie.
 8. De behoefte aan dit type appartementen is er wel degelijk. Initiatiefnemers hebben twee keer (in 2018 en 2022) onder de senioren van Sambeek een enquête gehouden, waaruit deze behoefte is gebleken. Ook tijdens de verkoop van bouwkvelds in het nabijgelegen woongebied is gebleken dat de kern Sambeek door velen wordt gezien als een verlengstuk van Boxmeer, zodat de verwachting is dat dit project ook geïnteresseerden zal aantrekken die in de nabijheid van Boxmeer willen wonen. Bovendien zal de bouw van deze appartementen voor senioren de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.
 9. Het ontwerpbestemmingsplan biedt geen gebruiksmogelijkheden voor horecadoeleinden.
 10. Zie de beoordeling van zienswijze 2 onder punt 4.
 11. Bij de planvorming is in het bijzonder aandacht besteed aan de verkeerssituatie in de Torenstraat. Een verkeersdeskundige heeft gekeken naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van het verkeer op en rond het plangebied. In de verkeersparagraaf van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is beschreven dat (en hoe) de toename van het verkeer in de omliggende straten op te vangen is. Uit een ter plaatse uitgevoerde verkeerstelling is ook gebleken dat de intensiteit in de huidige situatie laag is, zodat een toename van het aantal verkeersbewegingen niet tot problemen zal leiden.
 12. Bij de planvorming is door een verkeersdeskundige veel aandacht besteed aan de situering van de ontsluiting. De verkeersdeskundige heeft geadviseerd de ontsluiting te situeren aan de Torenstraat. Dit is nagenoeg dezelfde plek waar de ontsluiting voor gebruikers van het kloostergebouw in de loop der jaren altijd aanwezig is geweest. In het verleden werd hier relatief veel gebruik van gemaakt en dit heeft nooit tot problemen geleid.
 13. Zie hiervoor onder 12.
 14. Zie zienswijze 2 onder punt 2.



Verwerking in bestemmingsplan

Parkeerparagraaf aanpassen.

Erfbeplantingsplan opnemen.

Verbeelding aanpassen: maximale goothoogte voor “kloosterdeel” terugbrengen naar 10 meter.

3.2.5. Zienswijze 5

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze kan als volgt worden samengevat:

Deze zienswijze is nagenoeg gelijklopend aan zienswijze 4, met uitzondering van de onderdelen 9 en 12.

Overwegingen

Ten aanzien van de genoemde argumenten wordt het volgende overwogen:
Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de hiervoor opgenomen beoordeling van zienswijze 4.

Verwerking in bestemmingsplan

Parkeerparagraaf aanpassen.

Erfbeplantingsplan opnemen.

Verbeelding aanpassen: maximale goothoogte voor “kloosterdeel” terugbrengen naar 10 meter.

3.2.6. Zienswijze 6

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Het plan kan niet doorgaan omdat de gronden binnen het plangebied zijn verkocht in strijd met het Didam-arrest. En een deel van het gebied (perceel N 1240) is nog niet geleverd.
2. Er is sprake (geweest) van ongeoorloofde staatssteun.
3. Indieners zijn van mening dat zij erop mochten vertrouwen dat de planologische situatie zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan zou blijven bestaan, althans niet zou worden gewijzigd zonder daarbij rekening te houden met hun (zwaarwegende) belangen.
4. Het behoud van het klooster is op geen enkele manier geborgd in het plan.
5. De omvang van de nieuwbouw past niet in de omgeving.
6. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan voor dit plan niet toegepast worden.
7. De voorgenomen ontsluiting via de Torenstraat geeft overlast door vermindering van privacy, inschijnende lichtbundels en geluidhinder.
8. De afstand van de nieuwbouw tot de woning van de indieners is geen 20 meter (zoals in het plan staat), maar slechts 16 meter. De afstand



- van de nieuwbouw tot de tuin van de indieners (die naast hun woning is gelegen) is slechts 12 meter.
9. In het plan is geen voorbehoud opgenomen ter voorkoming van vergunningvrij bouwen op de strook tussen de nieuwbouw en de Torenstraat.
 10. In het plan wordt gesproken over een “achterkant-achterkant”-situatie, maar deze omschrijving gaat ten aanzien van de woning Torenstraat 46 niet op, temeer omdat er geen rekening mee wordt gehouden dat de tuin bij deze woning niet achter maar naast de woning ligt.
 11. Er heeft geen verifieerbare en controleerbare bezonningsstudie ter inzage gelegen. Ook de (schaduw)effecten op de zijtuin moeten onderzocht worden.
 12. Er worden vraagtekens gezet bij het belang en de hoogte van de toren en het trappenhuis. Deze hebben waarschijnlijk een negatief effect op de hoeveelheid zon in de zijtuin en ook op de privacy.
 13. Het is wenselijk dat de geplande groenstrook tussen de nieuwbouw en de woning Torenstraat 46 in het plan wordt vastgelegd als “een kleine parkzone”.
 14. Door het opnemen van de bestemming “Gemengd” voor de genoemde groenstrook kan deze strook mogelijk ook voor sociaal-culturele doeleinden gebruikt worden. Hierdoor kan mogelijk hinder voor de overburen worden veroorzaakt.
 15. Doordat in het plan voorzien is in een doorgang tussen het bestaande klooster en de nieuwbouw zal mogelijk een “klankkast”-effect op gaan treden.
 16. Vanwege het “klankkast”-effect, maar ook vanwege het aanbrengen van balkons op de hoeken van de nieuwbouw zal mogelijk geluidhinder worden veroorzaakt.
 17. Door uitvoering van het bouwplan zal de verkeersveiligheid op de Torenstraat en de omliggende straten in het gedrang komen.
 18. Er is niet aangetoond dat het bouwplan voorziet in een behoefte.
 19. De gehanteerde parkeernorm van 1,1 per woning is niet passend voor de categorie woningen, die gebouwd zullen worden.
 20. Doordat de bestemming “Kantoor” niet beperkt is tot “kantoren zonder baliefunctie” moet ook hiervoor een andere parkeernorm gehanteerd worden.
 21. In de berekening van de parkeercapaciteit is ten onrechte geen rekening gehouden met de toegestane functie “sociaal-culturele doeleinden”.
 22. De omgevingsdialog is niet naar tevredenheid uitgevoerd.
 23. Als bijlage bij de zienswijze is een brief d.d. 26 augustus 2022 van een aantal omwonenden van het plangebied toegevoegd. De inhoud van deze brief maakt onderdeel uit van de zienswijze.

Overwegingen



Ten aanzien van de genoemde argumenten wordt het volgende overwogen:

1. Op grond van het Didam-arrest en de rechtspraak nadien noopt het gelijkheidsbeginsel ertoe dat bij verkoop van onroerende zaken door een overheidslichaam, dit overheidslichaam niet zomaar de zaken één-op-één mag verkopen als er naar verwachting meerdere gegadigden zijn. Ten tijde van de verkoop van het klooster aan de initiatiefnemers had dit gebouw al geruime tijd te koop gestaan en bleken de initiatiefnemers de enige serieuze gegadigden. Voor het nog niet geleverde deel (perceel N 1240) is in de koopovereenkomst een koopoptie opgenomen, zodat de initiatiefnemers in de gelegenheid zijn (kunnen komen) om hierover te beschikken.
2. In het kader van de verkoop aan initiatiefnemers in 2018 zijn de betreffende percelen getaxeerd en op basis van de taxatiewaarde is de koopovereenkomst gesloten. Er is derhalve geen sprake van een verkoopprijs die niet marktconform zou zijn. Er is dus ook geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.
3. Een bestemmingsplan geeft nooit eeuwigdurende zekerheid. De gemeenteraad is te allen tijde bevoegd om bestemmingsplannen te wijzigen. Uiteraard moet ingeval van wijzigingen een volledige belangenafweging plaatsvinden. Die afweging is in deze gemaakt en volop (in de toelichting, maar ook in deze nota van zienswijzen) beargumenteerd.
4. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, inhoudende dat het bestaande kloostergebouw behouden moet blijven.
5. Zie de beoordeling van zienswijze 1 onder punt 4. Met ook hier de opmerking dat het bouwplan voor het appartementencomplex inmiddels is teruggebracht naar 16 appartementen en gedeeltelijk minder hoog wordt.
6. De wijzigingsbevoegdheid wordt niet toegepast. Er wordt in de toelichting slechts naar verwezen om aan te geven dat uitbreiding van het aantal woningen in ruimtelijk opzicht al eerder tot de mogelijkheden behoorde.
7. Zie de beoordeling van zienswijze 4 onder punt 12.
8. De afstand van de voorgevel van de woning Torenstraat 46 tot de percelen N 1240 en N 1250 bedraagt ± 12 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is de situering van de nieuwbouw voorzien op een afstand van 8 meter van de voorste perceelsgrens; de totale afstand is derhalve 20 meter. In het aangepaste plan wordt de nieuwbouw zelfs nog 1 meter verder naar achteren geplaatst. De afstand van de nieuwbouw tot de zijtuin bedraagt dan ± 15 meter.
9. De regels voor vergunningvrij bouwen hebben betrekking op achtererfgebied. De betreffende strook kan niet aangemerkt worden als achtererfgebied, dus hier mag niet vergunningvrij gebouwd worden.
10. Met de “achterkant-achterkant”-situatie wordt de inpassing van de nieuwbouw in de omgeving beschreven. De woning Torenstraat 46



staat aan de overzijde van de Torenstraat, met de voorgevel gericht op deze straat. Hier is dus sprake van een “voorzijde-voorzijde”-situatie, met nog een openbare weg ertussen. Zoals hiervoor onder 8 al beschreven komt de nieuwbouw op ruime afstand van de woning Torenstraat 46 en de daarbij behorende zijtuin.

11. Met betrekking tot het perceel Torenstraat 46 is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat het schaduweffect op de woning en de tuin van het perceel Torenstraat 46 ruim binnen de gestelde normen ligt. De bezonningsstudie zal als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd.
12. De toren is meegenomen in de bezonningsstudie en hieruit blijkt dat deze geen negatief schaduweffect heeft. De toren komt te staan op 25 meter afstand van de Torenstraat en krijgt een blinde muur richting die straat. Vanuit de toren zelf is er dus geen zicht op het perceel Torenstraat 46.
13. De voorgestelde “kleine parkzone” is opgenomen in het erfbeplantingsplan. De uitvoering van dit erfbeplantingsplan wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.
14. Door middel van een aanduiding op de verbeelding zal vastgelegd worden dat gebruik voor sociaal-culturele doeleinden slechts op een beperkt gedeelte van het plangebied is toegestaan. Daar waar die aanduiding niet is aangebracht (zoals op onderhavige groenstrook) is dergelijk gebruik derhalve niet toegestaan.
15. Zie de beoordeling van zienswijze 4 onder punt 7.
16. Van geluidsoverlast vanaf de balkons op de hoeken van de nieuwbouw zal geen sprake zijn. Zoals beschreven komt de nieuwbouw op ruim 20 meter van de woning Torenstraat 46 te staan. Bovendien ligt er een openbare weg tussen, alsmede een groenstrook die geluiddempend zal werken.
17. Zie de beoordeling van zienswijze 4 onder punt 11.
18. Zie de beoordeling van zienswijze 4 onder punt 8.
19. Zie de beoordeling van zienswijze 2 onder punt 2.
20. In de regels zal worden vastgelegd dat uitsluitend kantoren zonder baliefunctie zijn toegestaan. Hierdoor wordt geborgd dat de berekening van de parkeerbehoefte voor dit deel van het project correct is.
21. De sociaal-culturele doeleinden zullen beperkt blijven tot de bewoners van het kloostergebouw. Hiervoor is geen aanvullende parkeervoorziening nodig.
22. Zie de beoordeling van zienswijze 4 onder punt 2.
23. Voor de beoordeling van deze brief wordt verwezen naar de hierna volgende beoordeling van zienswijze 8.

Verwerking in bestemmingsplan

Voorwaardelijke verplichting behoud klooster in regels opnemen.

Rapport bezonningsstudie toevoegen aan de toelichting.



Erfbeplantingsplan toevoegen aan de toelichting en borgen in de regels.
Aanduiding “specifieke vorm van gemengd- sociaal-culturele doeleinden”
aanbrengen op verbeelding.
Aanpassing regel voor kantoren.

3.2.7. Zienswijze 7

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. De verkeersdruk op de weg Zandsteeg en op de kruising Grotestraat-Zandsteeg/Maasstraat zal door realisatie van dit bouwplan toenemen, terwijl de situatie daar nu al zeer onveilig is. Deze onveiligheid zal alleen nog maar groter worden.

Overwegingen

Ten aanzien van de genoemde argumenten wordt het volgende overwogen:

1. Zoals eerder beschreven bij zienswijze 4, onderdeel 11 en zienswijze 6, onderdeel 17 heeft er een zeer zorgvuldige studie naar de verkeersintensiteit en de verkeersstromen plaatsgevonden. Uit deze studie is gebleken dat de aanliggende en omliggende straten berekend zijn op het extra aanbod dat door het bouwproject wordt gegenereerd.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast te worden.

3.2.8. Zienswijze 8

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de omgevingsdialog niet correct is verlopen.
2. De omvang en het volume van de nieuwbouw zijn te groot.
3. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen opgenomen in de plannen.
4. De verkeersdruk zal te hoog worden voor het gebied waarin het bouwproject wordt ontwikkeld.
5. De privacy van omwonenden zal worden aangetast.
6. Omliggende woningen zullen dalen in waarde.
7. De ontsluiting op de Torenstraat zal niet ten goede komen aan de verkeersveiligheid.
8. Er kan geluidoverlast voor de omwonenden ontstaan, doordat het bestaande kloostergebouw in combinatie met de nieuwbouw een “klankkast” kan gaan vormen.
9. De loggia's van de nieuwbouw kunnen leiden tot geluidoverlast voor de omwonenden.
10. Het is niet gewenst dat er Horeca-activiteiten toegestaan worden.
11. Er is onvoldoende rekening gehouden met verzet vanuit de buurt tegen verdergaande versterking en vermindering van groen.



12. De aankoopssom van het klooster was te laag en het is slechts aan één partij te koop aangeboden.
13. Er is geen onderzoek gedaan naar de behoefte aan seniorenappartementen.
14. Door dit bestemmingsplan vast te stellen wordt voorbijgegaan aan de Kernendemocratie.
15. Het nu voorliggende plan wijkt af van het plan waarvoor eerder een quickscan is uitgevoerd.

Overwegingen

Ten aanzien van de genoemde argumenten wordt het volgende overwogen:

1. Zie de beoordeling van zienswijze 4 onder punt 2.
2. Zie de beoordeling van zienswijze 1 onder punt 4.
3. Zie de beoordeling van zienswijze 2 onder punt 2.
4. Zie de beoordeling van zienswijze 4 onder punt 11.
5. Zie de beoordeling van zienswijze 1 onder punt 4.
6. Uit deze stelling blijkt niet waarom woningen als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan in waarde zullen dalen. Mocht in de toekomst blijken dat wel sprake is van waardedaling dat kan hiervoor een planschadeclaim bij de gemeente worden ingediend.
7. Zie de beoordeling van zienswijze 4 onder punt 11 en 12.
8. Zie de beoordeling van zienswijze 4 onder punt 7.
9. Zie de beoordeling van zienswijze 6 onder punt 16.
10. Zie de beoordeling van zienswijze 4 onder punt 9.
11. Zie de beoordeling van zienswijze 2 onder punt 4.
12. Zie de beoordeling van zienswijze 6 onder punt 1 en 2.
13. Zie de beoordeling van zienswijze 4 onder punt 8.
14. Bouwen in volledige overeenstemming met de Kernendemocratie is altijd moeilijk. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is er wel rekening mee gehouden dat de bouw van seniorenappartementen ook kansen biedt voor jongeren, omdat er doorstroming vanuit bestaande woningen plaats zal gaan vinden. De beoogde nieuwbouw is een gebouw dat voor een deel bestaat uit drie bouwlagen. Ook elders in de bebouwde kom van Sambeek zijn diverse gebouwen te vinden die bestaan uit drie bouwlagen. De nieuwbouw wordt in ieder geval ook beduidend lager dan het bestaande kloostergebouw.
15. De quickscan is destijds aangevraagd door de initiatiefnemers om in kaart te brengen wat er binnen het vigerende bestemmingsplan wel of niet mogelijk was. Het staat de initiatiefnemers vrij om een plan in te dienen dat afwijkt van het quickscanverzoek. Het gewijzigde plan is door de gemeente (opnieuw) beoordeeld en akkoord bevonden.

Verwerking in bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan, die nog niet eerder genoemd zijn.



4. Wijzigingen n.a.v. zienswijzen.

Naar aanleiding van hetgeen hiervoor is overwogen, zullen in het definitieve bestemmingsplan de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen:

- a. Wijzigingen in de toelichting.
 - Aanpassing van de tekst van de parkeerparagraaf; resultaten van parkeeronderzoek toevoegen aan de toelichting.
 - Erfbeplantingsplan toevoegen aan de toelichting.
 - Rapport bezonningsstudie toevoegen aan de toelichting.
- b. Wijzigingen in de regels.
 - Opnemen van een voorwaardelijke verplichting dat het appartementencomplex pas gebouwd en in gebruik genomen mag worden als uitvoering van het bijbehorende erfbeplantingsplan en de bouw van een “kloostermuur” verzekerd is.
 - Opnemen van een voorwaardelijke verplichting dat het bestaande klooster behouden moet blijven.
 - In artikel 3.1, onder a. : “kantoor” wijzigen in “kantoor zonder baliefunctie”.
 - In artikel 3.1, onder b., toevoegen: “uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van gemengd-sociaal-culturele doeleinden”.
- c. Wijzigingen op de verbeelding.
 - Verbeelding aanpassen in verband met het door initiatiefnemer gewijzigde bouwplan.
 - Maximale goothoogte binnen het meest noordelijk gelegen deel van het bouwvlak terugbrengen tot 10 meter.
 - Opnemen gebiedsaanduiding “overige zone-voorwaardelijke verplichting”.
 - Opnemen functieaanduiding “kantoor zonder baliefunctie”.
 - Opnemen functieaanduiding “specifieke vorm van gemengd-sociaal-culturele doeleinden”.
 - Wijziging van het maximum aantal wooneenheden in het meest zuidelijk gelegen deel van het bouwvlak van 18 naar 16.

5. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

6. Conclusie

Het bestemmingsplan “Torenstraat 41, Sambeek” met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPSbkTorenstr41-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervoor onder hoofdstuk 4 beschreven.