Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
email d.d.: 25 juni 2024

Vragensteller: Bas van Sinten **Partij:** ABL

Portefeuillehouder: R.A.G. van de Berkmortel

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Kapelstraat 5-7 ('t Huukske) Beek en Donk

Vraag:

Vraag 1:
In bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn enkele beelden van de inpassing opgenomen, maar er ontbreken goede aanzichten van het pand op straathoogte in combinatie met de bestaande bebouwing. Hierdoor is de inpassing niet goed te beoordelen. Zijn er aanzichten beschikbaar vanuit verschillende hoeken uitkijkend op de bestaande bebouwing met het Leafdaalplantsoen erbij?

Vraag 2:
In hoeverre is de initiatiefnemer verplicht om de appartementen altijd te vullen met genoemde zorgbehoevenden? Kan in het geval van langdurige leegstand uiteindelijk ook verhuurd worden aan niet-zorgbehoevenden?

Vraag 3:
Op pagina 16 staat in de een na laatste alinea dat er ruimte is op het dak voor sedum-begroeiing en een mogelijkheid is om de gevel te laten begroeien. Eenzelfde tekst staat in bijlage 10. Onduidelijk is of dit ook daadwerkelijk gaat gebeuren of dat het een optie betreft.

Vraag 4:
In de nota van zienswijzen wordt van beide kanten het type zorg en de blik hierop op een abstract technisch vlak uiteengezet. In het verweer wordt meermaals verwezen naar de taak van de initiatiefnemer. In hoeverre is onderzocht of aangetoond of het concept met 'slechts' 18 zorgappartementen zonder dekking van de lokale huisartsen een haalbare businesscase betreft als zorg van de initiatiefnemer moet komen? Zeker als er bepaalde voorzieningen zoals 24 uurs zorg en/of behandelruimtes noodzakelijk zijn?

Vraag 5:
Het bouwen in het groen is gevoelig. Waarom is gekozen voor het bouwen in het groene park en is niet gekozen om met de bebouwing binnen de bestaande grenzen te blijven?

Antwoord:

1. De inpassing is reeds beoordeeld door de stedenbouwkundige van de Omgevingsdienst. In de bijlage **'210427 Kapelstraat Beek en Donk DO'** zijn de gevraagde aanzichten opgenomen.

2. Het Omgevingsplan staat op de locatie alleen de bestemming 'maatschappelijk' toe met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgcomplex'. Dit zorgt ervoor dat er alleen zorgbehoevenden met hun partners kunnen wonen.

   Door lange leegstand zou eventueel een wijziging van de functie of het gebruik kunnen worden toegestaan met een ruimtelijke procedure. Initiatiefnemer kan hier t.z.t. een aanvraag voor indienen. Het onderhavige omgevingsplan staat momenteel geen reguliere bewoning toe.

3. Een Landschappelijk Inpassingsplan omvat een analyse van het geldend beleid en de onderliggende kwaliteiten van het landschap. Het vertaalt in tekeningen en beeld wat er als het ware opgestapeld vanuit het beleid als eisen bovenop is gelegd. De groene gevels en het dak met sedum-begroeiing zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan en gelden dus als voorwaarde en niet als optie voor de initiatiefnemer.

4. Het bedrijf dat de zorg gaat voorzien in het zorgcomplex heeft dit op een andere locatie ook toegepast. Voor 'zorg' wordt een zorgexploitant aan het plan gecontracteerd. Het is uiteraard niet mogelijk bewoners te verplichten om geen huisarts uit Laarbeek te mogen hebben. Mogelijk zijn zij immers reeds client bij een huisarts uit Laarbeek. Neemt niet weg dat "zorg' en 'huisarts' twee verschillende zaken zijn. Zorg komt dus vanuit de zorg exploitant, je kan nimmer bewoners uitsluiten voor een lokale huisarts.

5. De positionering van het gebouw is aangepast om rondom het gebouw groen aan te brengen en het pand meer in het groen te plaatsen. Dit heeft dus niets te maken met het oplossen van het aantal parkeerplaatsen. Het groen wat van het park wordt afgehaald, wordt binnen het plangebied gecompenseerd in m2 groen. Al met al gaat er dus geen m2 groen verloren. Bovendien zorgt de positionering van het pand voor een betere stedenbouwkundige inpassing.

Datum beantwoording:

27-6-2024