AROM
Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Kapelstraat 5-7, Beek en Donk

Gemeente Laarbeek

Bestemmingsplan

Toelichting

Opdrachtgevers:
BurgtBouw B.V.

Rapportnummer:
21BEEK-BPKAPEL

Datum vrijgave:
april 2024

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 7

2 HET PLAN 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving 8
2.3 Gewenste situatie 9
2.4 Bebouwingsstructuur en programma 11
2.5 Beeldkwaliteit 12
2.6 Privacy 13
2.7 Landschappelijke inpassing 14

3 BELEIDSKADER 18
3.1 Rijksbeleid 18
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 18
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 18
3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 19
3.1.4 Erfgoedwet en Omgevingsrecht 19
3.1.5 Wet natuurbescherming 19
3.1.6 Ladder duurzame verstedelijking 20
3.1.7 Structuurvisie buisleidingen 24
3.1.8 Conclusie 24
3.2 Provinciaal beleid 24
3.2.1 Omgevingsvisie 24
3.2.2 Provinciale Structuurvisie 2014 25
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 26
3.2.4 Conclusie 28
3.3 Gemeentelijk beleid 29
3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010 - 2020 29
3.3.2 Bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' 31
3.3.3 Beleidskader Wonen 2023 | Visie op Wonen in Laarbeek – horizon 2030 32
3.3.4 Groenbeleids- en groenstructuurplan Laarbeek 2011 35
3.3.5 Bomenverordening Laarbeek 2021 en Groene Kaart 37
3.3.6 Conclusie 38

4 OMGEVINGSASPECTEN 39
4.1 Inleiding 39
4.2 Geluid 39
4.3 Geur 41
4.4 Externe veiligheid 43
4.5 Luchtkwaliteit 45
4.6 Bodem 48
4.7 Watertoets 49
4.8 Cultuurhistorie en archeologie 56
4.8.1 Archeologie 56
4.8.2 Cultuurhistorie 59

4.9 Natuur 60
4.10 Bedrijven- en milieuzonering 62
4.11 Verkeer en parkeren 64
4.12 Kabels en leidingen 66
4.13 M.e.r.- plicht 66

5 JURIDISCHE VORMGEVING 67
5.1 Wijze van bestemmen 67
5.2 Juridische methodiek 67

6 UITVOERBAARHEID 69
6.1 Economische uitvoerbaarheid 69
6.2 Erfdienstbaarheid 69
6.3 Nut en noodzaak 70
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 70

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens aan de Kapelstraat te Beek en Donk, gemeente Laarbeek, 18 zorgwoningen te realiseren ten behoeve van de primaire doelgroep senioren met zorgindicatie en 3 grondgebonden woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' is dit niet toegestaan.

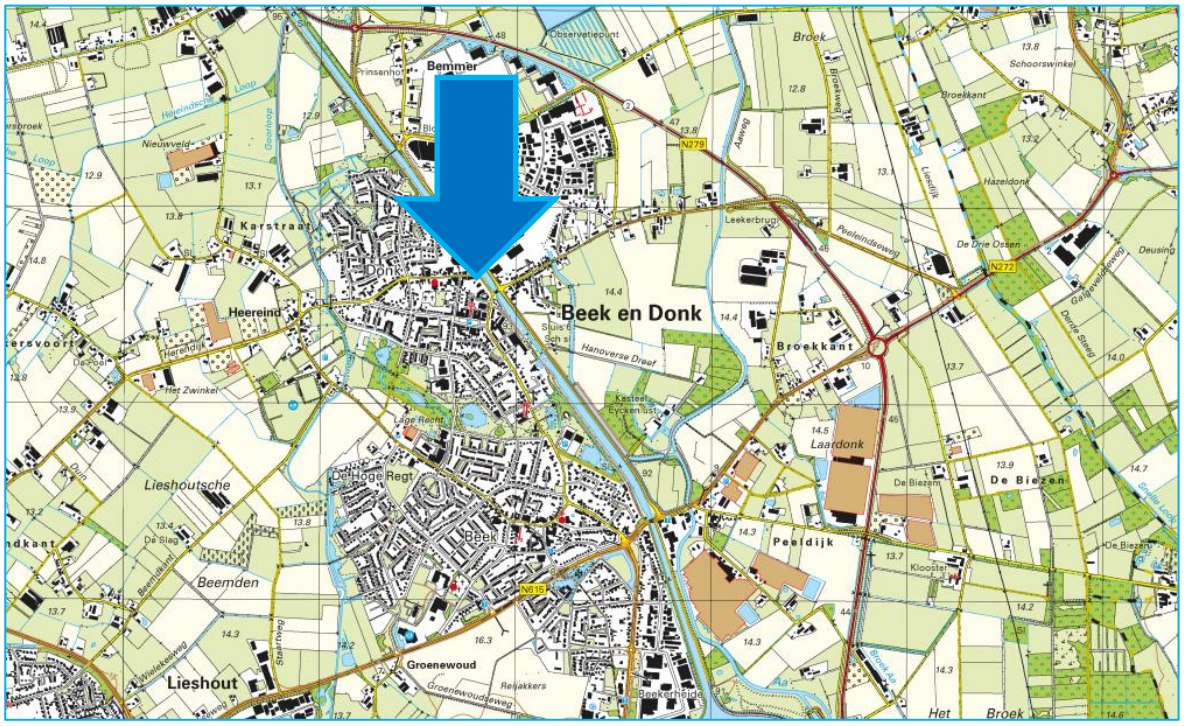
De 3 grondgebonden woningen zijn reeds gerenoveerd waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Deze woningen worden in dit bestemmingsplan positief bestemd en daarmee komt de dienstverleningbestemming te vervallen.

Het is noodzakelijk om voor het perceel een nieuw bestemmingsplan te laten vaststellen waarin het realiseren van het plan mogelijk is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Ligging plangebied

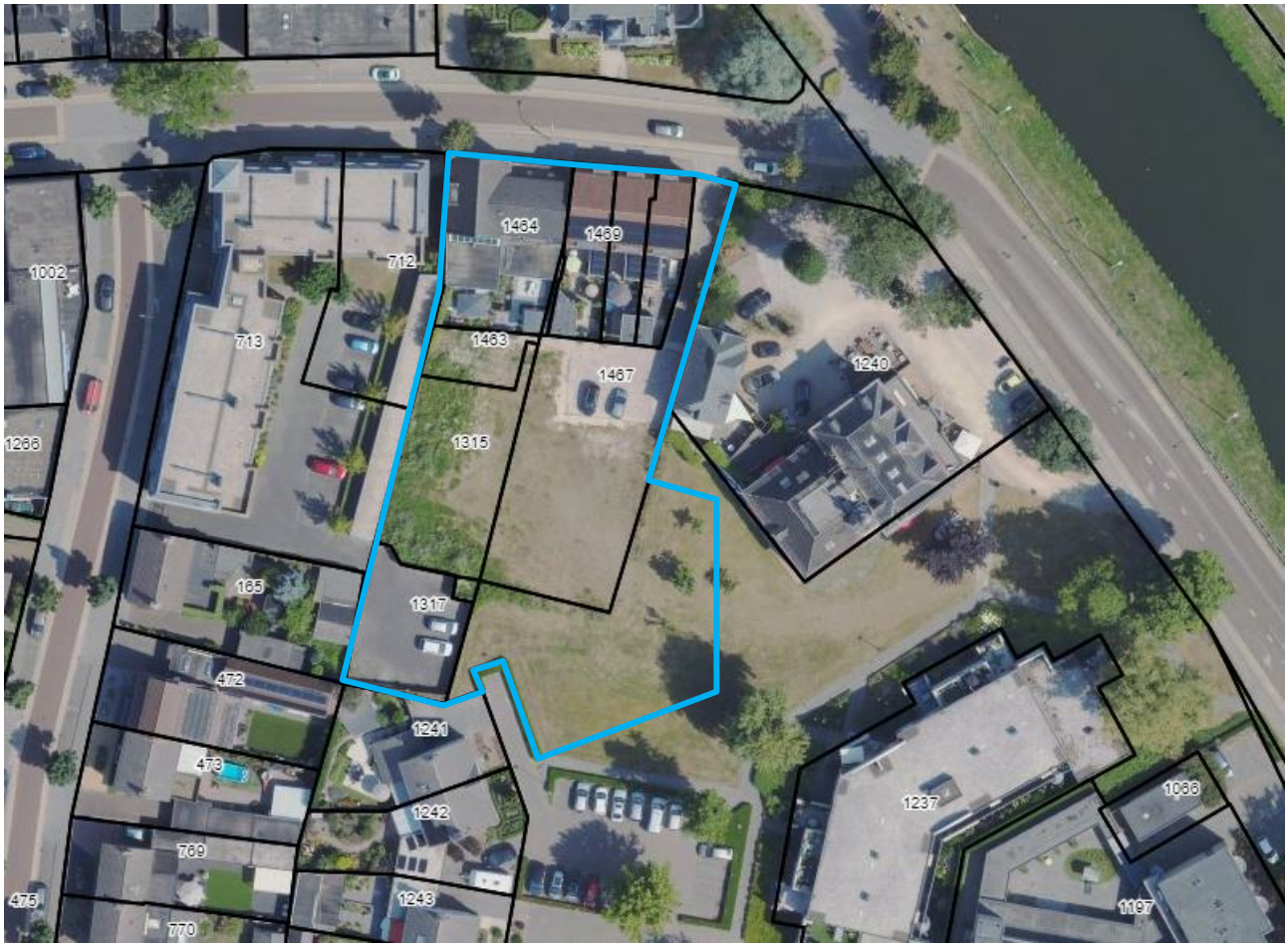
De projectlocatie is gelegen in het noordelijk deel van Beek en Donk, in de nabijheid van de Zuid-Willemsvaart. Het plangebied ligt in een woonwijk.

Op de navolgende afbeelding is de ligging van de locatie in groter verband weergegeven. De projectlocatie is aangeduid met een blauwe pijl.



Afbeelding: Ligging in groter verband

De projectlocatie ligt aan de Kapelstraat. In navolgende afbeelding is weergegeven hoe de situatie ervan bovenaf uitziet. Het plangebied bestaat uit de kavels kadastraal bekend Gemeente Beek en Donk, Sectie L, nummers 1315, 1316, 1317, 1463, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469 en gedeeltelijk 1254. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 1.921 m2.



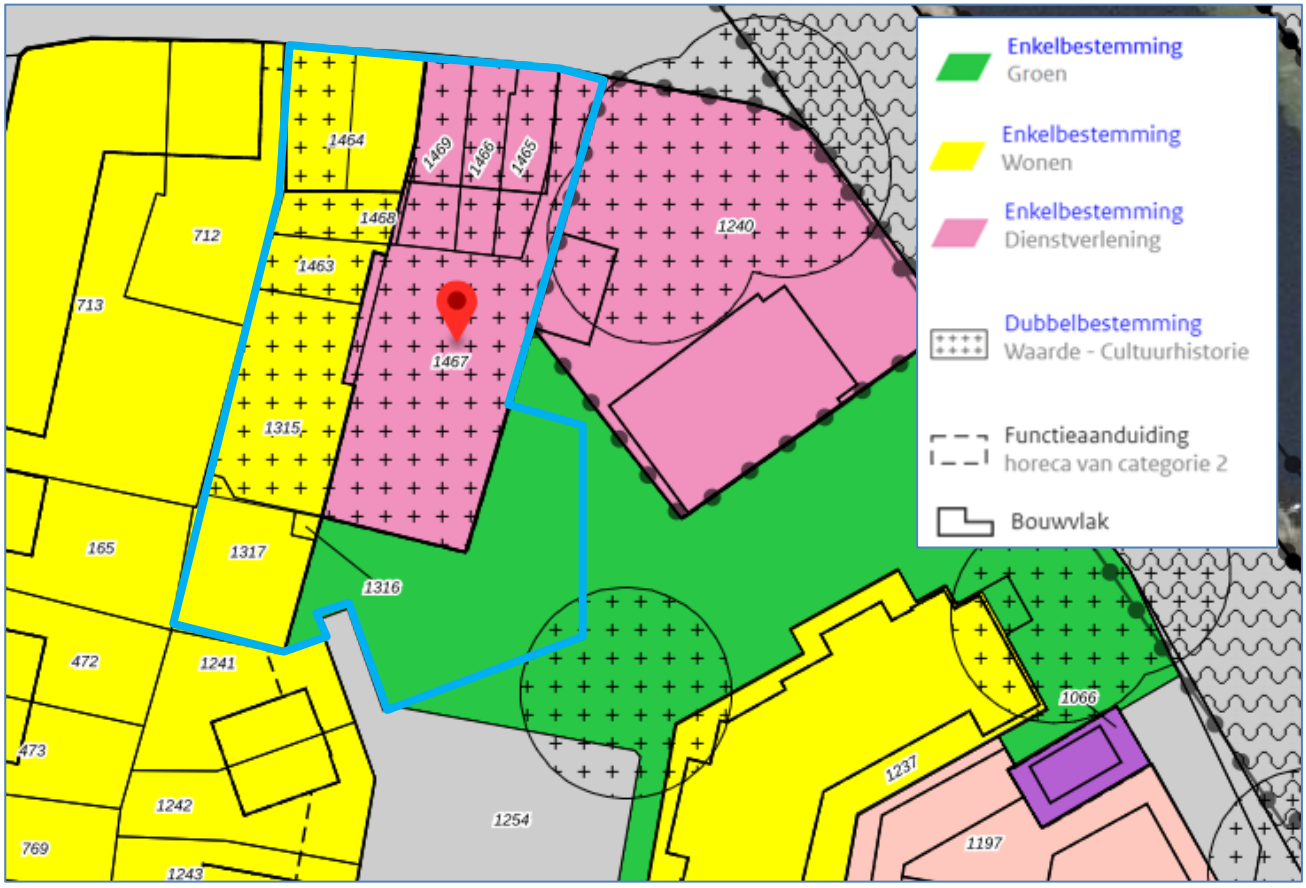
Afbeelding: Bovenaanzicht planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld binnen de volgende bestemmingsplannen:

- ‘Kom Beek en Donk’, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2012 en onherroepelijk is;
- ‘Parkeernormen Laarbeek’, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2018 en onherroepelijk is;
- ‘Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek’, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2022.

Navolgende afbeelding weergeeft het bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk'. Het plangebied is blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan Kom Beek en Donk'

Bestemmingsplan Kom Beek en Donk

De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen de bestemmingen en haar bebouwingsregels.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Laarbeek'

Het parapluplan 'Parkeernormen Laarbeek' ziet op het realiseren van voldoende parkeergelegenheid bij het bouwen, uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden. Met de parapluherziening is de Parkeerbeleidsnota 2014 en diens rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen ingepast. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing op onderhavig plan. In paragraaf 4.11 (Verkeer en parkeren) wordt het aspect parkeren nader toegelicht.

Paraplubestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek'

In het parapluplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' is een groot deel van het plangebied bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige archeologische waarden. In paragraaf 4.8.1 (Archeologie) wordt het aspect archeologie nader toegelicht.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden voor deze locatie. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van deze ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

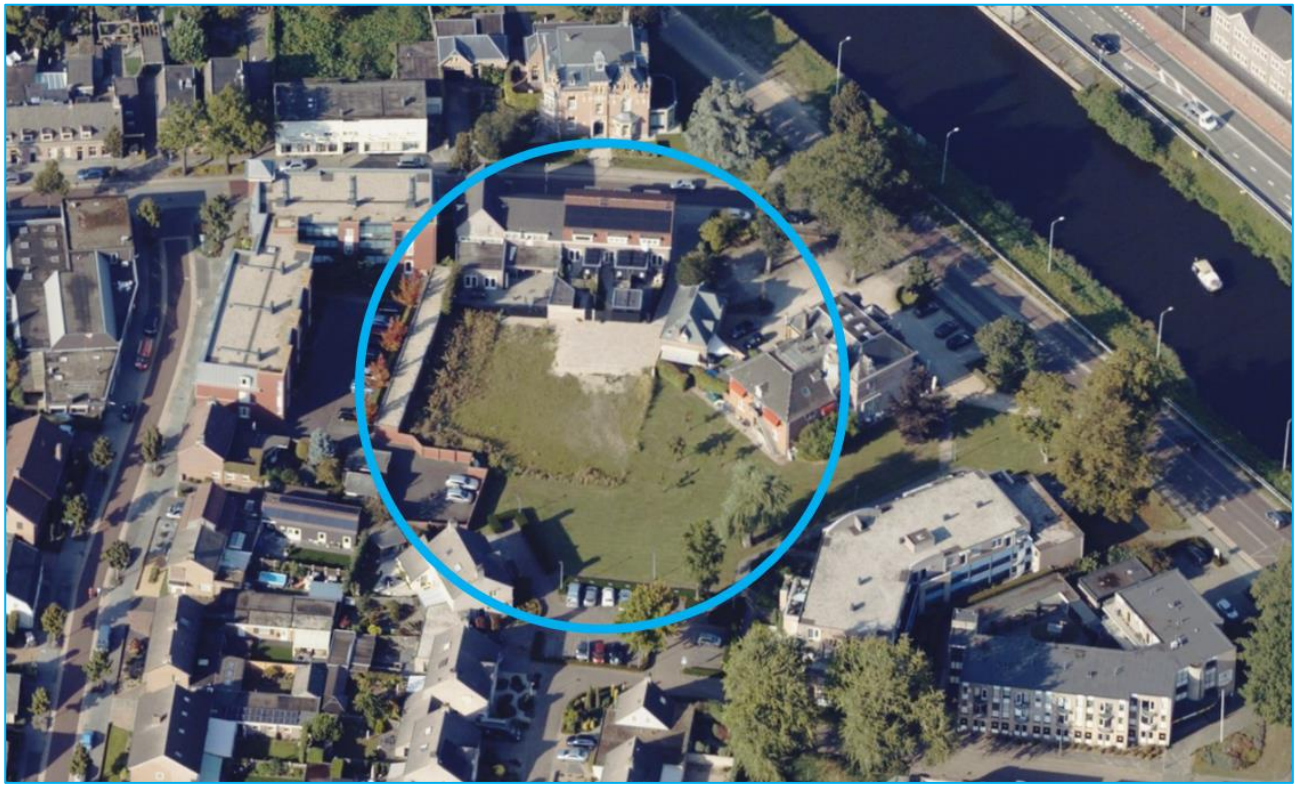
Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied, daarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PLAN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een verhard en deels onverhard terrein. Aan de Kapelstraat, ten noorden van het plangebied, is bebouwing gesitueerd dat recent is gerenoveerd. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. In de naaste omgeving van het gebied liggen diverse woonwijken. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het kanaal 'De Zuid-Willemsvaart'. In navolgende afbeelding is het plangebied van bovenaf te zien.



Afbeelding: Plangebied in vogelperspectief

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Beek en Donk is een tweelingdorp en voormalige gemeente in Noord-Brabant. Het dorp bestaat uit de twee kernen, Beek en Donk. Deze kernen zijn van elkaar gescheiden dankzij een groenzone waarin het gemeentehuis van Laarbeek te vinden is. Het dorp telt ruim 10.000 inwoners. Het plangebied bevindt zich in het voormalige Donk. Nabij het plangebied is één van de twee dorpscentra te vinden. Namelijk het Piet van Thielplein. Beek en Donk ligt in het oosten van de gemeente Laarbeek.

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de Zuid-Willemsvaart, net zoals het grotendeel van Beek en Donk. Het plangebied is ten noorden van de N615 gelegen. Op de planlocatie was sinds 1915 dorpscafé 't Huukske gevestigd. Het café had binnen het bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' de bestemming 'Dienstverlening' met functieaanduiding 'horeca van categorie 2'. Het dorpscafé is echter in 2018 gesloten, waarna het pand lange tijd leeg heeft gestaan. Met onderhavige ontwikkeling wordt de ruimte optimaal benut en wordt leegstand tegen gegaan.

2.3 Gewenste situatie

Gewenste ontwikkeling voorziet in de realisatie van 18 zorgwoningen en 3 grondgebonden woningen. De primaire doelgroep voor de 18 zorgwoningen betreft senioren met zorgindicatie. Deze doelgroep geldt niet voor de 3 grondgebonden woningen. De ontwikkeling zal deels in nieuwbouw en deels in bestaande gebouwen worden gerealiseerd. De 3 grondgebonden woningen zijn reeds gerenoveerd waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

In navolgende afbeeldingen zijn impressies van het plan weergegeven.

Afbeelding: Bestaande bebouwing ter hoogte van de Kapelstraat 5-7 (Bron: Street Smart, d.d. 13 oktober 2021)

Afbeelding: Bovenaanzicht gewenste situatie zorgwoningen (Bron: BLJ Architectuur)

Afbeelding: Impressie zorgwoningen (Bron: BLJ Architectuur)

2.4 Bebouwingsstructuur en programma

Voor de nieuwbouw is gekozen voor een volume van maximaal 3 bouwlagen. In de omgeving hebben de meeste appartementengebouwen ook maximaal 3 bouwlagen en hiermee is de impact op de omgeving minimaal. Het gebouw zal hiermee ook voor de bezonning van de omgeving weinig invloed hebben. De meeste impact van bezonning zal op het eigen parkeerterrein te zien zijn. Het volume staat rondom met zijn voet in het groen. Het gebouw drijft zelfs als het ware op het groene maaiveld. Er zijn geen privétuinen, zodat het gebouw direct grenst aan de (semi-)openbare ruimte. Het terrein wordt gekoppeld aan de bestaande loop- en verkeersroutes in het dorp. De achterkantpositie van de huidige situatie wordt opgeheven en opgewaardeerd naar een zichtlocatie.

Het gebouw staat deels op gemeentegrond, die volgens een overeenkomst door de ontwikkelaar zal worden overgenomen van de gemeente. Hierdoor ontstaat de unieke situatie dat het nieuwe gebouw geen harde grens tussen privéterrein en openbaar gebied kent.

Het voormalige zalencomplex op de locatie is gesloopt, waardoor er nu ruimte is voor onderhavig plan. Door de sloop van het voormalige zalencomplex is er een lege ruimte ontstaan waarin een nieuw bouwvolume kan worden gerealiseerd. De vrijgekomen ruimte biedt de gelegenheid om de locatie te herontwikkelen om beter aan te sluiten bij de huidige behoeften.

De nieuwbouw is gedacht in een terughoudende baksteenarchitectuur met een alzijdige uitstraling. Het gebouw kent dus nadrukkelijk geen voor- of achterkant. De plattegronden zijn efficiënt ontworpen voor het aanbieden van zorg. Het gebouw bestaat uit twee L-vormige vleugels, punt-symmetrisch ten opzichte van elkaar, rondom een gezamenlijke binnenruimte. Deze binnenruimte bevat naast het vluchttrappenhuis en de lift ook een ruimtelijke wokkeltrap, en tevens per verdieping ondersteunende zorgfuncties en een gezamenlijke ontmoetingsruimte voor de bewoners. Dit bevordert de ontmoeting en interactie tussen de bewoners. De individuele buitenruimtes zijn inpandig gelegd, waardoor het volume abstract blijft in zijn verschijningsvorm. De buitenruimtes doen mee in het ritme van de gevelopeningen. De enige uitzonderingen hierop vormen de twee grote insneden voor de entrees, die beschut door een luifel op een natuurlijke wijze het gebouw ontsluiten.

Het parkeren voor zowel de zorgwoningen als de grondgebonden woningen vindt plaats op eigen terrein. De inrit voor parkeren is gesitueerd aan de Kapelstraat en de uitrit is gesitueerd aan de Brouwerstraat (éénrichtingsverkeer). De benodigde parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de rand van het terrein en aan de voet van de nieuwe zorgwoningen, zodanig dat ze het vrijstaande karakter van het volume zo min mogelijk aantasten. De semi-verharding van de parkeervelden (grastegels) zorgt samen met het groene maaiveld voor maximale waterdoorlatendheid van het terrein.

Hoewel met de ontwikkeling het openbare groen wordt verkleind, is in het plan rekening gehouden met een kwaliteitsimpuls door middel van een landschappelijke inpassing. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 2.7. De (zorg)woningen zijn waar mogelijk naar het plantsoen gericht.

De parkeervelden worden daarnaast semi-verhard gerealiseerd, waardoor het noordelijke- en westelijke deel van de ontwikkeling van een groene uitstraling wordt voorzien.

Het plan draagt bij aan het realiseren van kleinere woonruimten voor primair senioren met zorgindicatie die thuis willen blijven wonen. De woonruimten zijn bestemd voor ouderen met fysieke en/of verstandelijke beperkingen die intensieve zorgverlening of begeleiding nodig hebben. De woningen hebben een eigen toegang, keuken en toilet, derhalve zijn de woningen zelfstandig. Verder is er 24-uurs zorg. De grondgebonden woningen aan de Kapelstraat zijn reeds vergund. Deze woningen worden in dit bestemmingsplan positief bestemd en daarmee komt de dienstverleningbestemming te vervallen.

2.5 Beeldkwaliteit

Voor de invulling van de locatie is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze geldt als aanvulling op Welstandsnota Laarbeek. Hieronder zijn criteria opgenomen om het plangebied aan te laten sluiten op de bestaande, dorpse en groene omgeving en de historische context van het gebied waarin enkele monumentale oude villa’s staan.

Ligging
Eind jaren negentig van de vorige eeuw zijn in het groen rond villa Huize Leefdael (gemeentelijk monument) woningen gerealiseerd in de vorm van een aantal appartementencomplexen van 3 lagen hoog, plat afgedekt en geschakelde twee-onder-één kapwoningen. Direct nabij de ontwikkeling is een plantsoen aanwezig. In het plantsoen staan enkele waardevolle bomen. De (zorg)woningen van deze ontwikkeling zijn waar mogelijk gericht naar het plantsoen. De parkeerplaats voor deze woningen grenst ook aan het plantsoen.

Het huidige plangebied bevindt zich ten noorden van dit openbare groen. Momenteel is het in gebruik als achtererf van Kapelstraat 5-7. Een groot deel van dit achtererf is bebouwd en heeft een horecafunctie. Een betonnen schutting begrenst dit perceel met het plantsoen.

In navolging van de bestaande ontwikkeling aan de Baron van Leefdaelstraat worden de nieuw te ontwikkelen zorgwoningen gesitueerd aan en in het plantsoen. Hiermee krijgt het een ruimtelijke relatie met de bestaande appartementencomplexen aan de Baron van Leefdaelstraat en verdwijnt de achterkant situatie aan het plantsoen. Er wordt aangesloten op wandelpaden door het plantsoen.

Massa
De massa is compact en eenvoudig van vorm. De zorgwoningen worden drie bouwlagen hoog, boven maaiveld zoals de andere appartementencomplexen aan het plantsoen. Het dak is plat. Eventuele opstaande zonnepanelen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Architectonische uitwerking

Huize Leefdael is een gemeentelijk monument. Deze villa bepaalt het gezicht van het plantsoen aan de Kapelstraat. De zorgwoningen staan in de invloedssfeer van de monumentale villa. Daarbij komt het gebouw aan het plantsoen te liggen. Voor de architectuur gelden de volgende beeldkwaliteitsregels.

- De nieuwe ontwikkeling mag qua uitstraling niet concurreren met de villa. Daarom is de architectuur ingetogen. Moderne vormgeving is niet uitgesloten zolang het maar ingetogen is.
- Het gebouw dient alzijdig ontworpen te worden en heeft geen achterkanten. Woningen zijn gericht naar zowel de zijde van het plantsoen als het overige terrein rond het gebouw.
- Ook is er aandacht voor het dakvlak. Zonnepanelen dienen geïntegreerd in het ontwerp te worden. Daarnaast komt er een sedumdak.
- Individuele buitenruimtes worden inpandig gelegd, waardoor het volume abstract blijft in zijn verschijningsvorm. De buitenruimtes zullen hierdoor meedoen in het ritme van de gevelopeningen.
- De enige uitzonderingen hierop mogen de entrees zijn.
- Erfafscheidingen worden zowel als onderdeel van het gebouw als van het plantsoen ontworpen. Bij voorkeur wordt er gewerkt met groen-beplanting als erfafscheiding of onderdeel van de erfafscheiding.
- Waar mogelijk groen toevoegen om de relatie met het plantsoen te versterken. Denk hierbij ook aan verticaal groen. Hierbij kan ook gedacht worden aan groentegels aan de gevel van de achterzijde van de bergingen en tegen het nieuw te plaatsen hekwerk t.b.v. biodiversiteit, beleving en voedsel voor vogels in de winter.
- Waar mogelijk kiezen voor (half-)open verharding.

Materiaal- en kleurgebruik

- In aansluiting op de bestaande architectuur van de omgeving wordt baksteen toegepast als dominant materiaal. Bij de kleurkeuze wordt rekening gehouden met Huize Leefdael. Het nieuwe gebouw dient terughoudend in uitstraling te zijn t.o.v. het gemeentelijke monument.
- Voor de gevels zijn ook aanvullend andere natuurlijke materialen mogelijk als daarmee de relatie met het plantsoen versterkt wordt.
- Alleen materialen gebruiken die duurzaam mooi verouderen. Zo wordt er geen trespa of iets dergelijks gebruikt.

2.6 Privacy

Bouwmassa losstand in het groen

De nieuwe bouwmassa staat rondom vrij met zijn voet in de groene ruimte. Deze groene buffer creëert een natuurlijke afstand tot de omgeving en bevordert daarmee privacy met name voor de omwonenden aan de Van Leefdaelstraat en voor het naastliggende monument.

Inpandige balkons
Alle nieuwe woningen hebben een inpandig balkon. Inpandige balkons verschaffen privacy. Voor de bewoners zelf die verscholen zitten achter de gevellijn, en daarmee minder in het zicht. Maar andersom werkt dit ook, doordat bewoners niet in het zicht zitten voel je je als omwonende ook minder bekeken. Dit is niet alleen een gevoel. Ook fysiek is het een groot verschil of een balkon aan de gevel hangt of dat het zich achter de gevellijn bevindt. Een aanhangend balkon is alzijdig zichtbaar, een inpandig balkon alleen in het gevelvlak zelf. Daarnaast gaat een inpandig balkon verfrommeling in de gevel tegen, doordat individuele aanpassingen en inrichting minder op de voorgrond staan. Er blijft altijd een zekere 'ontworpen afstand' tussen de omwonende en nieuwe bewoner.

Inpandig gezamenlijk programma
Buiten de zorgwoningen zelf, die aan de gevel gelegen zijn, zijn de gezamenlijke functies van het zorgprogramma inpandig gelegen. Deze kijken niet uit op de omgeving behoudens de twee verticale ramen waarin zich de entrees bevinden. De terugliggende positie hiervan zorgt er echter voor dat hier het uitzicht op de omgeving wordt beperkt.

Zicht op achterzijde Harmonie
Een zestal woningen kijkt uit op de achterzijde van woongebouw De Harmonie. Dat is dus de binnenzijde van het L-vormige bouwvolume, waar de ontsluitingsgalerijen gelegen zijn. De woonkamers van De harmonie zijn gelegen aan de straatzijde en liggen daarmee buiten het zicht. Wel is er vanuit het nieuwe woongebouw zicht op de parkeerplaats achter de Harmonie, en deels ook op het gezamenlijk terras wat zich aan de achterzijde ongeveer in de oksel van de L-vorm bevindt. In het buurtoverleg is aangeboden om inkijkwerende maatregelen te nemen rondom dit terras, bijvoorbeeld in de vorm van leibomen hagen.

2.7 Landschappelijke inpassing

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een goede landschappelijke inpassing van belang. Door H. Gruyters Tuin- en Landschapsarchitectuur is een landschappelijke inpassing opgesteld. De gehele landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage 10.

Het plangebied ligt in de kern van Donk in het plantsoen gelegen nabij Villa Leefdael. Deze fabrikantenvilla is een gemeentelijk monument van ca. 1900, gelegen op de hoek Kapelstraat en de Pater de Leeuwstraat en is gebouwd in de Neo-Renaissancestijl. In 1947 werd deze villa verkocht aan de paters Oblaten van Sint Franciscus om er een priesteropleiding te starten. Aan de zijkant verrees een vleugel met spreekkamers en andere vertrekken. De nieuwe kapel werd in 1956 ingewijd.

In dat jaar werden ook de studiezaal, de recreatiezaal en de fraterskamertjes gebouwd. De priesteropleiding eindigde in 1965, het huis werd gesloten en verkocht. Men vestigde er een afdeling van Huize Padua in. In de negentiger jaren werden de vroegere uitbreidingen afgebroken en kwam het oorspronkelijke Huize Leefdael weer tevoorschijn. Vanaf 1980- was in het pand eerst een kliniek voor mensen met alcohol- en drugsproblemen gevestigd, en later een restaurant.

In navolgende afbeelding is het ontwerp van de landschappelijke inpassing weergegeven.

Afbeelding: Landschappelijke inpassing (Bron: H. Gruyters Tuin- & Landschapsarchitectuur)

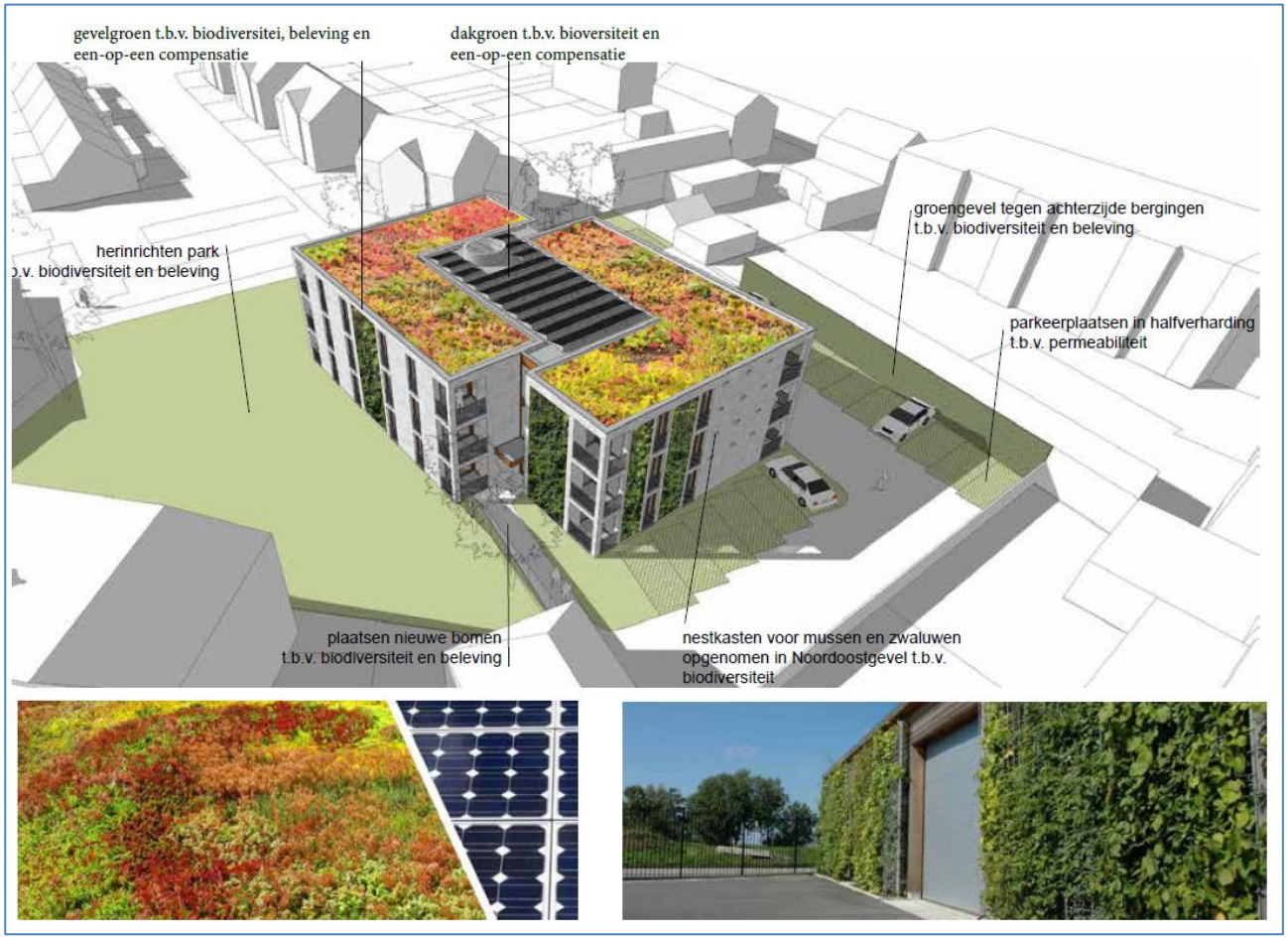
Onderhavig plan heeft effect op de uitstraling van de omgeving. Hierbij dient aangesloten te worden bij het groenbeleids- en groenstructuurplan Laarbeek 2011. Vanuit de gemeente is de een-op-een compensatie van groen een belangrijk punt om mee te nemen in het plan. Navolgend wordt de landschappelijke inpassing toegelicht.

Vlindertuin
Rondom de zorgwoningen zijn borders met vaste planten gecreëerd, zodat het gebouw als het ware uit deze borders omhooggetrokken wordt. De borders bestaan uit grassen en bloeiende vaste planten, goed voor vlinders, bijen en andere insecten. Deze borders dragen bij aan de biodiversiteit en het leefklimaat van andere diersoorten in het plantsoen.

Drachtbomen
De keuze voor de te planten bomen zijn drachtbomen. Dit zijn bomen die dracht produceren, het voedsel voor bijen in de vorm van stuifmeel en nectar, interessant voor bijen. Daarnaast bomen die bloeien in het voorjaar en voedsel geven aan vogels zoals de Malus/ sierappel.

Gevelgroen
Groentegels worden gerealiseerd aan de gevel van de achterzijde van de bergingen en tegen het nieuw te plaatsen hekwerk t.b.v. biodiversiteit, beleving en voedsel voor vogels in de winter.

Grasbetonklinkers
De parkeervakken in grasbetonklinker t.b.v. permeabiliteit.



Afbeelding: Landschappelijke inpassing (Bron: H. Gruyters Tuin- & Landschapsarchitectuur)

Om aan de eis te voldoen van de '*een-op-een compensatie*' is er ruimte om het dak van de zorgwoningen te voorzien van een sedumdak. Daarnaast bieden de gevels ook de mogelijkheid om middels een hekwerk deze te laten begroeiien met klimplanten.

De kwaliteit van het landschap kan op deze manier worden gewaarborgd, waarbij veranderingsprocessen in het landelijk gebied op een natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit.

De erfbeplanting wordt binnen uiterlijk 24 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aangelegd en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de planlocatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam en economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van het plan
Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van ander overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering deze mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden. Het gaat onder andere over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones van buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De ontwikkelingen zijn hiermee niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Dit is een visie van het Rijk waarmee zij voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn.

Ten aanzien van het plan
Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van aangewezen leidingen tracé, er zijn dus geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig plan.

3.1.4 Erfgoedwet en Omgevingsrecht

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet ('wat')
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo ('hoe')

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid. De belangrijke pijlers hiervan zijn:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening
- Krachtigere en eenvoudiger regels
- Herbestemmen van monumenten die een andere functie krijgen

Ten aanzien van het plan
De planlocatie ligt in een gebied dat is aangewezen als een gebied met een cultuurhistorische waarden. Tevens ligt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' op het plangebied volgens het parapluplan 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek'. In paragraaf 4.8 wordt dit aspect verder uitgewerkt.

3.1.5 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet Natuurbescherming verwerkt. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) worden beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het plan
Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Strabrechtse heide & Beuven'. Dit gebied ligt op ca. 13 kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling. Door AROM B.V. een AERIUS-berekening opgesteld. De gehele berekening is toegevoegd als bijlage 1. Geconcludeerd kan worden dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de gebruiksfase van het plan. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

3.1.6 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 1.1.1, eerste lid, sub i, Bro wordt onder 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan op een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een stedelijk ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan
Uit diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de realisatie van 18 zorgwoningen en 3 grondgebonden woningen. Gelet hierop is het planvoornemen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is noodzakelijk. Het plan is tevens gelegen op een binnenstedelijke locatie. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied geldt een strengere motiveringslast dan wanneer deze binnen bestaand gebied plaatsvindt. In onderhavig plan ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Kwalitatieve verantwoording
Met het planvoornemen worden binnen bestaand stedelijk gebied 18 zorgwoningen en 3 grondgebonden woningen gerealiseerd. De primaire doelgroep voor de 18 zorgwoningen betreft senioren met een zorgindicatie. Deze doelgroep geldt niet voor de 3 grondgebonden woningen.

De gemeente Laarbeek heeft het Beleidskader Wonen 2023 vastgesteld. In het beleidskader is de kwalitatieve vraag naar woningen in de gemeente vastgelegd. Er is een toenemende behoefte aan betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Deze behoefte leeft onder jongeren en starters, maar vooral onder ouderen. Zo blijkt uit het Woonbehoefteonderzoek en uit de Woonzorganalyse van de Metropoolregio Eindhoven. In de gemeente is er sprake van een dubbele vergrijzing en dat, mede daardoor, de zorgbehoeften van inwoners de komende tien jaar flink zal stijgen. Er wordt een toename verwacht van +165 Wlz-cliënten en +345 huishoudens (met minimaal één Wmo-cliënt). Daarnaast geldt ook het principe van langer thuis wonen en wordt het aantal verpleegplaatsen niet meer uitgebreid. De vraag naar (zorg)geschikte woningen neemt dus toe. De gemeente zal in de woningbouwopgave er zoveel mogelijk rekening mee moeten houden dat deze vraag ook kunnen worden geaccommodeerd.

Vanuit de Woonzorganalyse betekent dit feitelijk gezien dat van de nieuwbouwopgave van 735 woningen er ongeveer 530 geschikt moeten zijn om zorg in te ontvangen. Dit zijn bijvoorbeeld geclusterde woningen (zoals hofjes en woon-zorgcomplexen), nultredenwoningen (zoals appartementen of grondgebonden seniorenwoningen), en aangepaste/Wlz-geschikte woningen. 460 daarvan moeten ook rolstoeltoegankelijk zijn. Ook het Woonbehoefteonderzoek onderschrijft dat het aantal ouderen en de zorgvraag dusdanig toeneemt, dat er vooral behoefte bestaat aan extra appartementen en nultredenwoningen in hoofdzakelijk het betaalbare segment. Om te kunnen acteren op deze opgave is er een Visie op Wonen, Welzijn en Zorg opgesteld. De opgave voor alle aandachtsgroepen en ouderen (waarvan ouderen van 75+ de grootste groep is) daar waar het gaat over huisvesting, zorg en ondersteuning is hiermee in kaart gebracht. Deze visie loopt als een rode draad door dit Beleidskader Wonen.

Onder ouderen en aandachtsgroepen wordt verstaan: ouderen (75+), inwoners met een sociale en/of medische urgentie en uitstroom van inwoners uit een intramurale instelling. Voor de huisvesting van ouderen, inwoners met een sociale en/of medische urgentie en uitstroom van inwoners uit een intramurale instelling geldt hoge prioriteit om zoveel mogelijk betaalbare, levensloopbestendige – en voor zorg geschikte woningen te realiseren.

Door dit type woning te bouwen, wordt tevens doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Het bouwen van geschikte woningen voor ouderen draagt bij aan langere verhuisketens dan bouwen voor bijvoorbeeld starters. Als ouderen doorstromen uit een grote, vrijstaande koopwoning, kunnen gezinnen uit een rijtjeswoning hierin doorstromen, waardoor de rijtjeswoning vrijkomt voor een jong stel. Die laten weer een appartement achter voor jonge, alleenstaande starters. Bouwen voor bijvoorbeeld starters zorgt er alleen voor dat er één (of twee) starters het ouderlijk huis kunnen verlaten. Bovendien zijn levensloopbestendige woningen breed inzetbaar.

Laarbeek is een vitale en toekomstbestendige gemeente. Om de veerkracht van de gemeenschap te behouden is er belang bij goede leefbaarheid. Dit gaat over een gezonde leefomgeving waar het prettig wonen en werken is. Op fysiek vlak, bijvoorbeeld door hoogwaardige, groene openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting; en de aanwezigheid van gemengd woonaanbod en voldoende voorzieningen. Maar ook op sociaal vlak, door een mix van diverse buurtbewoners die naar elkaar omkijken. Er wordt goed burgerschap en gemeenschapskracht verwacht. Een belangrijk speerpunt in de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg is het stimuleren van onze inwoners om meer naar elkaar om te kijken en voor elkaar te zorgen. Dit wordt bereikt door onder andere met het woonbeleid in te zetten op gemengde buurten en wijken met betrekking tot doelgroepen, woningtypen en prijscategorieën.

Bovenstaande pijlers wegen zwaar op centrum gebieden en bestaande wijken, waar onderhavig plan zich bevindt. Navolgend worden deze locatieprofielen globaal geschetst. In de omgevingsvisie kernen, die naar verwachting begin 2025 wordt vastgesteld, worden de locatieprofielen nader geduid en ingevuld.

Centrumgebieden kenmerken zich door een hogere bebouwingsdichtheid. Het is er levendig door ontmoetingsmogelijkheden en de nabijheid van voorzieningen. Woningen die op dit soort locaties worden gebouwd, passen bij zowel jongeren als ouderen. Het type bebouwing sluit aan bij – en gaat op in de bestaande gebouwde omgeving. De ruimte op dit soort locaties is vaak schaars. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik. Een gestapeld programma past hier daarom goed. Projecten in centrumgebieden scoren relatief hoog op de pijler ‘bouwen naar behoeften’.

Bestaande wijken kenmerken zich door ruimere structuren voor groen en om veilig te kunnen spelen. De bebouwing bestaat vaak uit grondgebonden eengezinswoningen. Er liggen kansen voor projecten in bestaande wijken om woningen te vervangen of toe te voegen voor doelgroepen waarvoor nu onvoldoende aanbod is, bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen voor ouderen. Zo kunnen ouderen in dezelfde wijk blijven wonen, wordt doorstroming gestimuleerd en ontstaat op wijkniveau meer diversiteit. Projecten in bestaande wijken scoren daarmee relatief hoog op de pijlers ‘bouwen naar behoeften’ en ‘leefbaarheid’.

De gemeente wil dat elke inwoner gelijke toegang heeft tot de voorzieningen. Daarom wordt er ingezet op het realiseren van bereikbare voorzieningenclusters. Een voorzieningencluster is een locatie waar alle voorzieningen binnen 10 minuten fietsend te bereiken zijn. De voorzieningen die in zo'n voorzieningencluster horen zijn een huisarts, apotheek, fysiotherapeut, supermarkt, bushalte, horeca, een park(je), een plek om te bewegen en een plek om te ontmoeten. Inwoners wonen niet altijd dicht bij een voorzieningencluster. Daarom is er hulp van vrijwilligers mogelijk om toegang te krijgen tot de voorzieningen. Bijvoorbeeld via Laarbeek voor elkaar. Ook zijn veel voorzieningen tegenwoordig digitaal toegankelijk. Een voorziening die niet digitaal toegankelijk is, is een plek om te ontmoeten. Of het nu gaat om een buurthuis, een bankje in het park of het café om de hoek, mensen willen elkaar (fysiek) blijven ontmoeten. Daarbij is het belangrijk dat de voorzieningen dit faciliteren. De gemeente zet zich in op het realiseren van toegankelijke ontmoetingsplaatsen voor de inwoners.

De gewenste ontwikkeling sluit aan op de kwalitatieve woningvraag uit de woonvisie van de gemeente Laarbeek omdat er 18 zorgwoningen gerealiseerd worden voor senioren met zorgindicatie. Daarnaast is in Laarbeek op lokale schaal vraag naar woningen voor starters, senioren en kleine huishoudens. Er is momenteel niet of nauwelijks aanbod voor zulk soort woningen binnen de bestaande woningvoorraad. Met het realiseren van kleine woningen wordt aan deze voorwaarden voldaan. Bovendien zijn er voldoende voorzieningen in de buurt van het plangebied aanwezig. Zo zijn onder andere Huisartsenpraktijk Coenen, tandartsenpraktijk Beek en Donk en diverse voorzieningen aan het Piet van Thielplein binnen 10 minuten per fiets bereikbaar. Ook is de bushalte aan het Piet van Thielplein op korte afstand gelegen van het plangebied.

Kwantitatieve verantwoording
In oktober 2023 heeft de gemeente Laarbeek het Beleidskader Wonen 2023 vastgesteld. Dit betreft een aanscherping van de Woonvisie, waarbij de eerdere onderverdeling van woningcategorieën is losgelaten en aansluiting is gezocht bij de landelijke kaders conform de Nationale Woon- en Bouwagenda en de regionale afspraken uit de Woondeal Zuidoost-Brabant. Op 9 maart 2023 is door de provincie, gemeenten en corporaties de woondeal Zuidoost Brabant getekend. Voor de gemeente Laarbeek is in de woondeal afgesproken dat er een minimale woningbouwopgave is van minimaal 735 woningen tot en met 2030. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen. De basisafspraak is daarbij dat bij ontwikkelingen met meer dan 14 woningen een verdeling wordt aangehouden van 30% sociale woningbouw, 37% betaalbare koopwoningen en middeldure huur- en koopwoningen en maximaal 33% dure koopwoningen.

Tegelijkertijd geeft de gemeente aan dat de woningbouwopgave dynamisch is en er soms locatie- of projectafhankelijk keuzes gemaakt moeten worden. De differentiatie moet realistische planvorming daarbij niet in de weg staan en leiden tot onhaalbare projecten.

Daarbij zijn er concreet ook uitzonderingen op deze basisafspraak benoemd, waarbij een andere differentiatie mogelijk is:

1. Wanneer sprake is van een getekende intentieverklaring, samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst, bij projecten waarbij de gemeente facilitair optreedt;
2. Wanneer sprake is van een bestemmingsplanprocedure die in voorbereiding is, bij projecten waarbij de gemeente actief optreedt;
3. Wanneer er een raadsbesluit is genomen over het woonprogramma, voordat het Beleidskader Wonen 2023 door de raad is vastgesteld.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 18 zorgwoningen ten behoeve van de primaire doelgroep senioren met zorgindicatie en 3 grondgebonden woningen in de hoge huursector. Het aantal te realiseren woningen zorgt niet voor een overschrijding van het aantal woningen dat gerealiseerd mag worden tot 2035 volgens het Beleidskader Wonen 2023 van de gemeente Laarbeek.

Voor onderhavige plan geldt dat sprake is van de eerste uitzondering voor wat betreft het afwijken van de differentiatienorm, zoals opgenomen in het Beleidskader Wonen 2023. De woningtypologie is reeds eerder vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer.

Onderhavig plan sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de behoeften en is daarmee passend binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.7 Structuurvisie buisleidingen

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het plangebied
Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een ruimtelijke reservering voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën).

Het plangebied ligt niet in een veiligheidszone van een leiding. Er is daarmee geen gevolg voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.8 Conclusie

Zoals uit de subparagrafen is gebleken is het vastleggen van de gewenste functie mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er vormen zich geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor onderhavig bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er komt. Daarbij worden de vele regels samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie worden dorpen anno 2050 geschetst als levendige plekken waar het voor jong en oud goed toeven is. De natuur is weer teruggekeerd in de provincie en dit trekt toeristen en dagjesmensen. In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd.

Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd.

3.2.2 Provinciale Structuurvisie 2014

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De opgave in de structuurvisie is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geledingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht.

Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van het plan
Het plangebied ligt in een kern in het landelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van 18 zorgwoningen en 3 grondgebonden woningen binnen een bestaand woongebied in de kern Beek en Donk. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Tevens wordt invulling gegeven aan de opvang van de verstedelijkingsbehoefte. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.1.6 ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. De ontwikkeling is dan ook in lijn met deze structuurvisie.

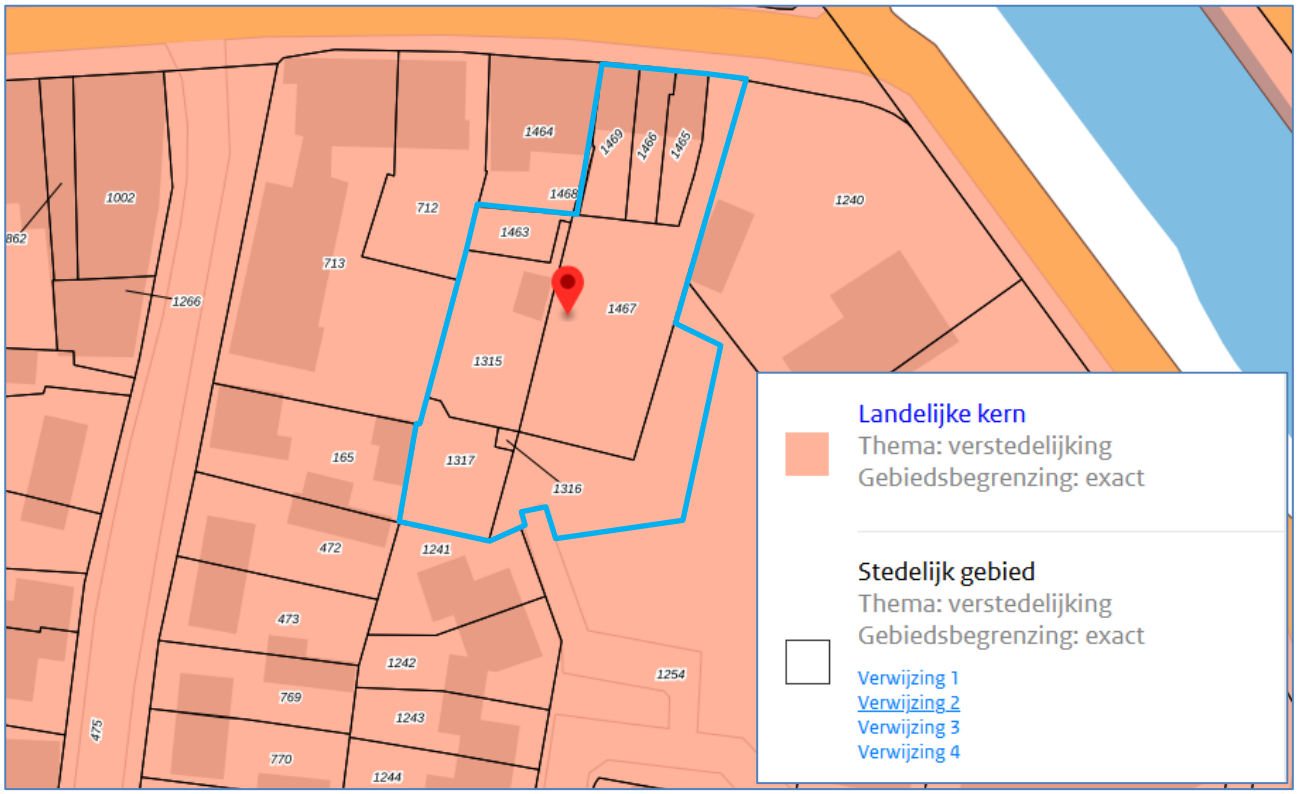
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2024 in werking.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet straks gaat bieden hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening.

Ten aanzien van het plan
Navolgend een afbeelding waar een uitsnede van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is weergeven. Hierin is de planlocatie blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede kaart 3 'stedelijke ontwikkeling' Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als 'stedelijk gebied'. hierbinnen dient onderbouwd te worden dat een ontwikkeling past binnen de regionale afspraken (afdeling 5.4. Regionaal samenwerken) en dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling).

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

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

Voor onderhavig plan is het van belang dat het plangebied is aangeduid als 'stedelijk gebied'. Het provinciale beleid is er al decennia op gericht om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Binnen het stedelijk gebied wordt het grootste deel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Onderhavig plan is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de provincie en past derhalve binnen de kaders van het provinciale beleid. Het plan wordt op een logische manier op een binnenstedelijke locatie ingebed. Met dit plan worden 18 zorgwoningen en 3 grondgebonden woningen gerealiseerd. In paragraaf 3.1.6 is de ladder van duurzame verstedelijking beschouwd. Het plan past binnen de regionale woningbouwopgaven. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Tevens worden de nieuwe woningen gasloos gebouwd in het kader van duurzaamheid.

Voorgenomen plan is tevens een duurzame stedelijke ontwikkeling en past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4. In paragraaf 3.3.3. 'Woonvisie 2022-2026' is concludeerd dat het plan bijdraagt aan het realiseren van kleinere woonruimten voor senioren met zorgindicatie die thuis willen blijven wonen en hiermee in lijn is met de woonvisie. Daarnaast voorziet het plan in zijn algemeenheid in het tegengaan van de wooncrisis door het realiseren van nieuwe woningen.

Daarnaast bevordert het plan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. In hoofdstuk 4 'Milieuaspecten' is geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Tevens bevordert het plan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Onderhavig plan wordt gasloos gerealiseerd en geeft daarmee optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie. De ontwikkeling houdt rekening met klimaatverandering en geeft voldoende ruimte voor de opvang van water. Door onder andere het realiseren van verticaal groen op de gevel van de bebouwing en het realiseren van extra beplanting conform de landschappelijke inpassing ook wordt hittestress tegengegaan. Het plan geeft tot slot optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie. Zo wordt vanuit het plangebied een ontsluiting gerealiseerd naar de Baron van Leefdealstraat voor voetgangers en niet-gemotoriseerde voertuigen.

Conclusie
Het plan past goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaand bebouwde kom.

3.2.4 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie en de inbreiding van de locatie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

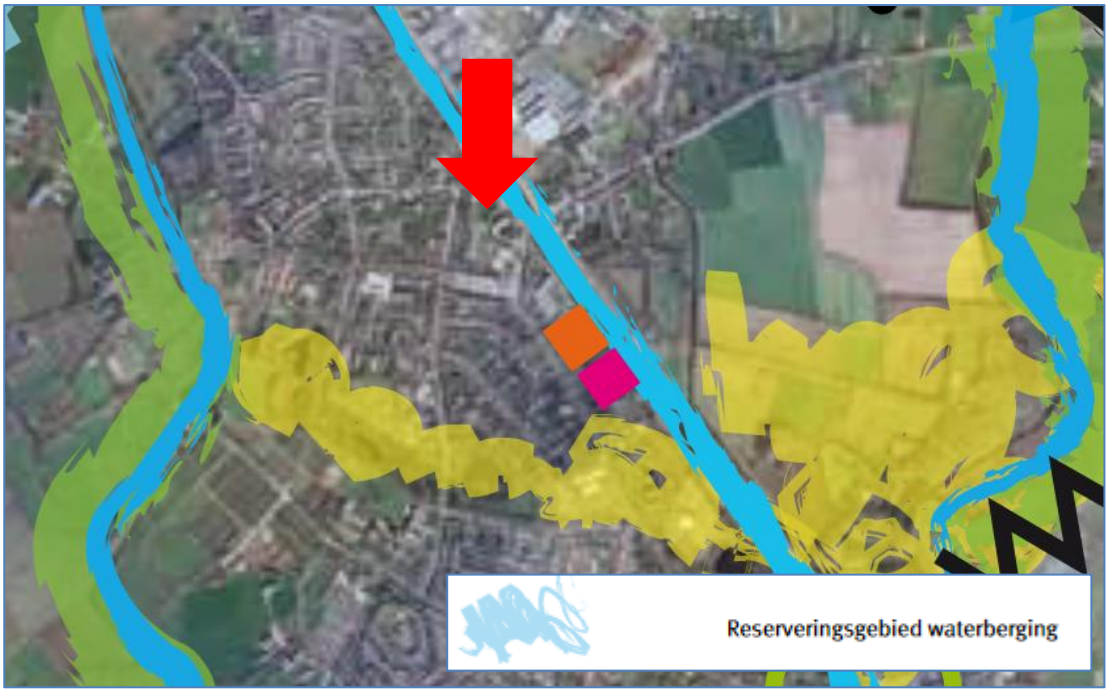
3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010 - 2020

In de structuurvisie 'groei in balans' is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Laarbeek voor de periode 2010-2020 vastgelegd. In deze visie wordt teruggegaan naar de intrinsieke kernkwaliteiten van de gemeente. Deze vormen samen met de toekomstvisie van de raad, de beleidsinventarisatie en de trendbeschrijving, het vertrekpunt voor de visie op hoofdlijnen. De visie geldt als basis voor het verhalen van kosten bij ontwikkelende partijen.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven uit de bijbehorende visiekaart.



Afbeelding: Uitsnede visiekaart 'Structuurvisie Laarbeek 2010 – 2020 | Groei in balans'

De planlocatie is daarop globaal weergegeven door middel van een rode pijl. De locatie is niet in een aangemerkt gebied gelegen. Wel ligt het tegen een gebied aangeduid als 'reserveringsgebied waterberging' aan.

Volkshuisvesting
De woningmarkt is onder het juk van de huidige economische situatie nog nauwelijks in beweging. Voor de komende jaren bestaat in Laarbeek de volkshuisvestelijke opgave met name uit de volgende toevoegingen:

- Sociale huurwoningen voor starters.
- Sociale koopwoningen voor starters
- Appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens
- Vrijstaande woningen (bij voorkeur zelfbouwkavels)

Dit betekent niet dat de woningbouwopgave kan worden beperkt tot deze toevoegingen. Differentiatie blijft nadrukkelijk noodzakelijk om een verhuisketen (doorstroming) tot stand te kunnen brengen.

Daarnaast streeft de gemeente ernaar om het groene wonen in een landelijke omgeving centraal te laten staan in Beek en Donk. Dit zorgt ervoor dat het dorp aantrekkelijk is om in te wonen.

Er dienen zich op het gebied van volkshuisvesting de komende jaren een prangende vraag aan hoe te anticiperen op de dubbele vergrijzingsgolf.

De woningmarkt voor senioren is bij uitstek een vraaggestuurde markt. Ontwikkelende partijen zijn nog even in de veronderstelling geweest dat grondgebonden seniorenwoningen onder invloed van de vergrijzing als 'warme broodjes' over de toonbank zouden gaan, maar dit is niet zo. Senioren zijn kritisch op de woonomgeving, de woonplattegrond en de verkoopprijs/huurprijs. Na verkoop van de oorspronkelijke woning dient in elk geval voldoende geld te resteren om 'leuk te kunnen leven' en voor de schenking aan kinderen. Er lijkt zich dan ook een psychologische koopgrens af te tekenen van maximaal € 320.000,-. Toch is en blijft de vraag wanneer de omslag komt naar een manifestere behoefte aan geschikt, beschermd en verzorgd wonen. Uit de demografische analyse blijkt dat in 2040 Laarbeek 2.815 vijfenzestigplussers meer telt dan in 2008. De gemeente wacht dus een serieuze opgave. Ten gevolge van de dubbele vergrijzing zal de behoefte aan somatische en psycho-geriatrische verpleeghuisplaatsen de komende jaren drastisch toenemen. Hierbij dient aanvullend in ogenschouw te worden genomen dat de oriëntatie op de eigen kern toeneemt - veelal om sociaalmaatschappelijke redenen - naarmate men ouder is. Deze oriëntatie is de laatste decennia bij zorgverleners onvoldoende onderkend. Daarom zal de gemeente zich inspannen om in elke kern voldoende 'verzorgde en beschermde' wooneenheden te realiseren.

Ten aanzien van het plan
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 18 zorgwoningen ten behoeve van de primaire doelgroep senioren met zorgindicatie en 3 grondgebonden woningen. Hiermee draagt het bij aan de volkshuisvestelijke opgave zoals beschreven in de structuurvisie.

Tevens is er een landschappelijke inpassing opgesteld ten aanzien van onderhavige ontwikkeling waardoor er invulling wordt gegeven aan de wens van de gemeente om wonen in een landelijke en groene omgeving centraal te stellen. Deze landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage 10. Onderhavig plan is passend in de structuurvisie Laarbeek 2010 – 2020.

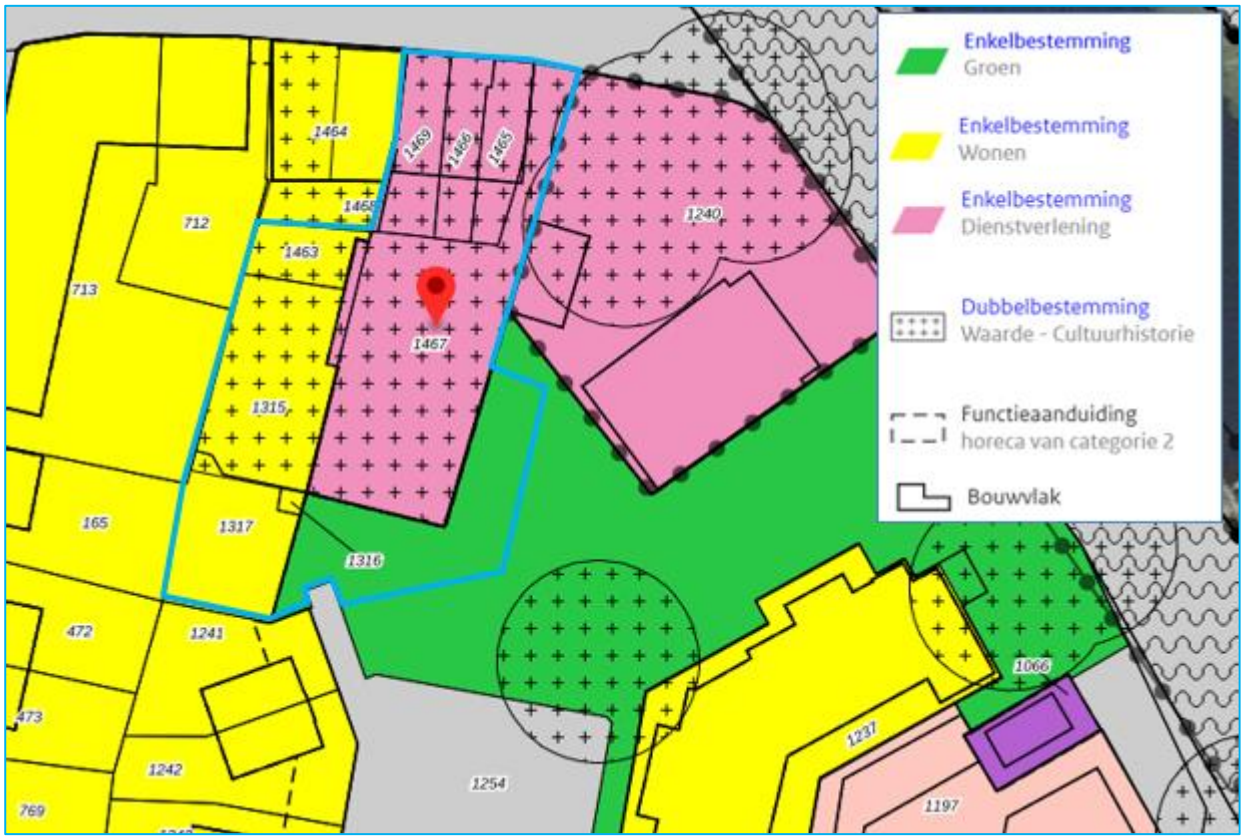
3.3.2 Bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk'

De planlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- Kom Beek en Donk, vastgesteld d.d. 12 december 2012 en onherroepelijk;
- Parkeernormen Laarbeek, vastgesteld d.d. 7 juni 2018 en onherroepelijk;
- Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek, vastgesteld d.d. 29 september 2022.

Bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk'
De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' van de gemeente Laarbeek. Het doel van het plan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de kom van 'Beek en Donk', gericht op beheer en ontwikkeling.

Navolgend is een uitsnede opgenomen van het bestemmingsplan. Hierin is de planlocatie blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk'

De gronden van de planlocatie zijn bestemd als 'Groen', 'Wonen' en 'Dienstverlening'. De gronden met de bestemming 'Dienstverlening' dragen tevens de functieaanduiding 'Horeca van categorie 2'. Daarnaast heeft een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Laarbeek'
Het parapluplan 'Parkeernormen Laarbeek' ziet op het realiseren van voldoende parkeergelegenheid bij het bouwen, uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden. Met de parapluherziening is de Parkeerbeleidsnota 2014 en diens rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen ingepast. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing op onderhavig plan. In paragraaf 4.11 wordt het aspect parkeren nader toegelicht.

Paraplubestemmingsplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek'
In het parapluplan 'Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' is een groot deel van het plangebied bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige archeologische waarden. In paragraaf 4.8.1 wordt het aspect archeologie nader toegelicht.

Ten aanzien van het plan
Het is niet toegestaan om op de gronden die bestemd zijn als 'Groen' en 'Dienstverlening' met een functieaanduiding 'Horeca van categorie 2' woningen te bouwen en te gebruiken. In het bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van onderhavig plan. Onderhavig plan is niet passend in het vigerende bestemmingsplan.

3.3.3 Beleidskader Wonen 2023 | Visie op Wonen in Laarbeek – horizon 2030

Het Beleidskader Wonen 2023 vormt een verdiepende uitwerking van de voorgaande woonvisies uit 2017 en 2022. De doelstellingen zijn niet wezenlijk veranderd:

- Een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag;
- Voldoende aanbod betaalbare koopwoningen, sociale en middel dure huurwoningen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Het toegankelijk en betaalbaar houden van de woningmarkt in Laarbeek;
- Aandacht voor vergrijzing en wonen met zorg;
- Het dorpse karakter behouden, zodat het goed wonen blijft in een groen en vitaal Laarbeek.

In oktober 2023 heeft de gemeente Laarbeek het Beleidskader Wonen 2023 vastgesteld. Dit betreft een aanscherping van de Woonvisie, waarbij de eerdere onderverdeling van woningcategorieën is losgelaten en aansluiting is gezocht bij de landelijke kaders conform de Nationale Woon- en Bouwagenda en de regionale afspraken uit de Woondeal Zuidoost-Brabant. De basisafspraak is daarbij dat bij ontwikkelingen met meer dan 14 woningen een verdeling wordt aangehouden van 30% sociale woningbouw, 37% betaalbare koopwoningen en middeldure huur- en koopwoningen en maximaal 33% dure koopwoningen.
Tegelijkertijd geeft de gemeente aan dat de woningbouwopgave dynamisch is en er soms locatie- of projectafhankelijk keuzes gemaakt moeten worden. De differentiatie moet realistische planvorming daarbij niet in de weg staan en leiden tot onhaalbare projecten.

Daarbij zijn er concreet ook uitzonderingen op deze basisafspraak benoemd, waarbij een andere differentiatie mogelijk is:

1. Wanneer sprake is van een getekende intentieverklaring, samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst, bij projecten waarbij de gemeente facilitair optreedt;
2. Wanneer sprake is van een bestemmingsplanprocedure die in voorbereiding is, bij projecten waarbij de gemeente actief optreedt;
3. Wanneer er een raadsbesluit is genomen over het woonprogramma, voordat het Beleidskader Wonen 2023 door de raad is vastgesteld.

Naast de kwantitatieve taakstelling is er vooral een kwalitatieve woonopgave: de kwaliteit van de woon- en leefomgeving staat hoog in het vaandel. Navolgend worden belangrijke pijlers toegelicht die relevant zijn voor onderhavig plan.

Pijler 1: Bouwen naar behoeften
Er is een toenemende behoefte aan betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Deze behoefte leeft onder jongeren en starters, maar vooral onder ouderen. Zo blijkt uit het Woonbehoefteonderzoek en uit de Woonzorganalyse van de Metropoolregio Eindhoven. In de gemeente is er sprake van een dubbele vergrijzing en dat, mede daardoor, de zorgbehoeften van inwoners de komende tien jaar flink zal stijgen. Er wordt een toename verwacht van +165 Wet langdurige zorg-cliënten en +345 huishoudens (met minimaal één Wet maatschappelijke ondersteuning-cliënt). Daarnaast geldt ook het principe van langer thuis wonen en wordt het aantal verpleegplaatsen niet meer uitgebreid. De vraag naar (zorg)geschikte woningen neemt dus toe. De gemeente zal in de woningbouwopgave er zoveel mogelijk rekening mee moeten houden dat deze vraag ook kan worden geaccommodeerd.

Vanuit de Woonzorganalyse betekent dit feitelijk gezien dat van de nieuwbouwopgave van 735 woningen er ongeveer 530 geschikt moeten zijn om zorg in op te vangen. Dit zijn bijvoorbeeld geclusterde woningen (zoals hofjes en woon-zorgcomplexen), nultredenwoningen (zoals appartementen of grondgebonden seniorenwoningen), en aangepaste/Wet langdurige zorg-geschikte woningen. 460 daarvan moeten ook rolstoeltoegankelijk zijn. Ook het Woonbehoefteonderzoek onderschrijft dat het aantal ouderen en de zorgvraag dusdanig toeneemt, dat er vooral behoefte bestaat aan extra appartementen en nultredenwoningen in hoofdzakelijk het betaalbare segment. Om te kunnen acteren op deze opgave is er een Visie op Wonen, Welzijn en Zorg opgesteld. De opgave voor alle aandachtsgroepen en ouderen (waarvan ouderen van 75+ de grootste groep is) daar waar het gaat over huisvesting, zorg en ondersteuning is hiermee in kaart gebracht. Deze visie loopt als een rode draad door dit Beleidskader Wonen.

Onder ouderen en aandachtsgroepen wordt verstaan: ouderen (75+), inwoners met een sociale en/of medische urgentie en uitstroom van inwoners uit een intramurale instelling. Voor de huisvesting van ouderen, inwoners met een sociale- en/of medische urgentie en uitstroom van inwoners uit een intramurale instelling geldt hoge prioriteit om zoveel mogelijk betaalbare, levensloopbestendige – en voor zorg geschikte woningen te realiseren.

Door dit type woning te bouwen, wordt tevens doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Het bouwen van geschikte woningen voor ouderen draagt bij aan langere verhuisketens dan bouwen voor bijvoorbeeld starters. Als ouderen doorstromen uit een grote, vrijstaande koopwoning, kunnen gezinnen uit een rijtjeswoning hierin doorstromen, waardoor de rijtjeswoning vrijkomt voor een jong stel. Die laten weer een appartement achter voor jonge, alleenstaande starters. Bouwen voor bijvoorbeeld starters zorgt er alleen voor dat er één (of twee) starters het ouderlijk huis kunnen verlaten. Bovendien zijn levensloopbestendige woningen breed inzetbaar.

Pijler 2: Leefbaarheid
Laarbeek is een vitale en toekomstbestendige gemeente. Om de veerkracht van de gemeenschap te behouden is er belang bij goede leefbaarheid. Dit gaat over een gezonde leefomgeving waar het prettig wonen en werken is. Op fysiek vlak, bijvoorbeeld door hoogwaardige, groene openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting; en de aanwezigheid van gemengd woonaanbod en voldoende voorzieningen. Maar ook op sociaal vlak, door een mix van diverse buurtbewoners die naar elkaar omkijken. Er wordt goed burgerschap en gemeenschapskracht verwacht. Een belangrijk speerpunt in de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg is het stimuleren van onze inwoners om meer naar elkaar om te kijken en voor elkaar te zorgen. Dit wordt bereikt door onder andere met het woonbeleid in te zetten op gemengde buurten en wijken met betrekking tot doelgroepen, woningtypen en prijscategorieën.

Bovenstaande pijlers wegen zwaar op centrumgebieden en bestaande wijken, waar onderhavig plan zich bevindt. Navolgend worden deze locatieprofielen globaal geschetst. In de Omgevingsvisie Kernen, die naar verwachting begin 2025 wordt vastgesteld, worden de locatieprofielen nader geduid en ingevuld.

Centrumgebieden kenmerken zich door een hogere bebouwingsdichtheid. Het is er levendig door ontmoetingsmogelijkheden en de nabijheid van voorzieningen. Woningen die op dit soort locaties worden gebouwd, passen bij zowel jongeren als ouderen. Het type bebouwing sluit aan bij – en gaat op in de bestaande gebouwde omgeving. De ruimte op dit soort locaties is vaak schaars. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik. Een gestapeld programma past hier daarom goed. Projecten in centrumgebieden scoren relatief hoog op de pijler ‘bouwen naar behoeften’.

Bestaande wijken kenmerken zich door ruimere structuren voor groen en om veilig te kunnen spelen. De bebouwing bestaat vaak uit grondgebonden eengezinswoningen. Er liggen kansen voor projecten in bestaande wijken om woningen te vervangen of toe te voegen voor doelgroepen waarvoor nu onvoldoende aanbod is, bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen voor ouderen.
Zo kunnen ouderen in dezelfde wijk blijven wonen, wordt doorstroming gestimuleerd en ontstaat op wijkniveau meer diversiteit. Projecten in bestaande wijken scoren daarmee relatief hoog op de pijlers ‘bouwen naar behoeften’ en ‘leefbaarheid’.

De gemeente wil dat elke inwoner gelijke toegang heeft tot de voorzieningen. Daarom wordt er ingezet op het realiseren van bereikbare voorzieningenclusters. Een voorzieningencluster is een locatie waar alle voorzieningen binnen 10 minuten fietsend te bereiken zijn.

De voorzieningen die in zo'n voorzieningencluster horen zijn een huisarts, apotheek, fysiotherapeut, supermarkt, bushalte, horeca, een park(je), een plek om te bewegen en een plek om te ontmoeten. Inwoners wonen niet altijd dicht bij een voorzieningencluster. Daarom is er hulp van vrijwilligers mogelijk om toegang te krijgen tot de voorzieningen. Bijvoorbeeld via Laarbeek voor elkaar. Ook zijn veel voorzieningen tegenwoordig digitaal toegankelijk. Een voorziening die niet digitaal toegankelijk is, is een plek om te ontmoeten. Of het nu gaat om een buurthuis, een bankje in het park of het café om de hoek, mensen willen elkaar (fysiek) blijven ontmoeten. Daarbij is het belangrijk dat de voorzieningen dit faciliteren. De gemeente zet zich in op het realiseren van toegankelijke ontmoetingsplaatsen voor de inwoners.

Ten aanzien van het plan
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 18 zorgwoningen ten behoeve van de primaire doelgroep senioren met zorgindicatie en 3 grondgebonden woningen. De 3 grondgebonden woningen zijn reeds gerenoveerd waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Deze woningen worden in dit bestemmingsplan positief bestemd en daarmee komt de dienstverleningbestemming te vervallen.

Voor onderhavige plan geldt dat sprake is van de eerste uitzondering voor wat betreft het afwijken van de differentiatienorm, zoals opgenomen in het Beleidskader Wonen 2023. De woningtypologie is reeds eerder vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer.

Daarnaast is onderhavig plan in overeenstemming met de kwalitatieve taakstelling zoals omschreven in het Beleidskader Wonen 2023. Door zorgappartementen te realiseren in een centrumgebied en een bestaande wijk draagt onderhavig plan bij aan de behoefte en leefbaarheid.

Bovendien zijn er voldoende voorzieningen in de buurt van het plangebied aanwezig. Zo zijn onder andere Huisartsenpraktijk Coenen, tandartsenpraktijk Beek en Donk en diverse voorzieningen aan het Piet van Thielplein binnen 10 minuten per fiets bereikbaar. Ook is de bushalte aan het Piet van Thielplein op korte afstand gelegen van het plangebied.

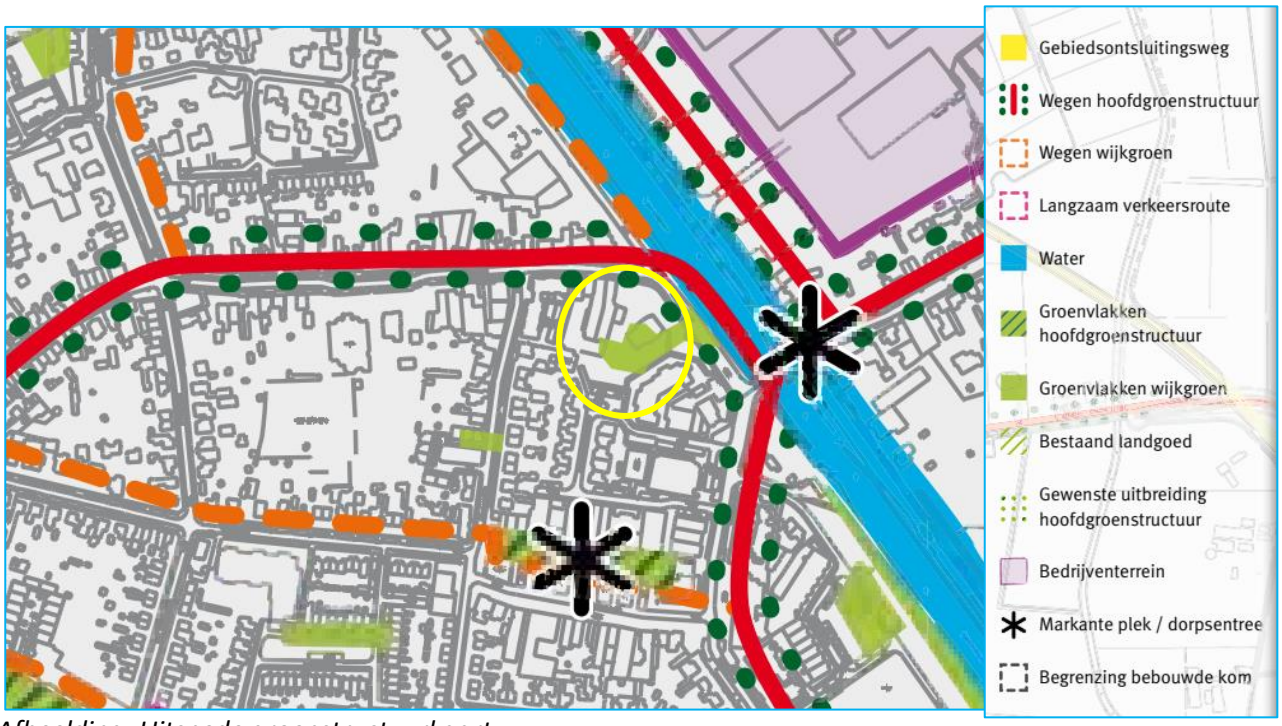
Onderhavig plan is in overeenstemming met het Beleidskader Wonen 2023.

3.3.4 Groenbeleids- en groenstructuurplan Laarbeek 2011

Met het groenbeleids- en groenstructuurplan Laarbeek 2011 heeft de gemeente Laarbeek het belang van groen vastgelegd, waarbij een heldere koers en visie worden geboden voor de toekomst. In het groenbeleidsplan is vastgesteld welk groen van belang is voor de uitstraling van Laarbeek en welke kwaliteiten en functies de structuren hebben.

Ten aanzien van het plan
Het belangrijkste onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Beek en Donk is de Groene Long. De Kapelstraat, waar het plangebied door wordt ontsloten, ligt om deze hoofdgroenstructuur heen en vormt derhalve een belangrijke lijnstructuur.

In bijlage 2 bij het groenbeleids- en structuurplan Laarbeek 2011 is de groenstructuurkaart voor Beek en Donk opgenomen. Navolgend is een uitsnede van de groenstructuurkaart weergegeven waarbij de planlocatie met een gele cirkel is weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede groenstructuurkaart

Het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding 'Wegen hoofdgroenstructuur'. Bij de hoofdgroenstructuur gaat het om groen dat op het schaalniveau van het totale dorp het aanzien, de uitstraling en het karakter bepaald. De hoofdgroenstructuur bestaat uit groenvlakken (parken en plantsoenen) en lijnstructuren (wegen en beplanting). De Kapelstraat heeft de aanduiding 'Wegen hoofdgroenstructuur', dit maakt dat het plangebied tevens deel uitmaakt van een lijnstructuur. Voor de lijnstructuren geldt dat ze met een eenduidige boombeplanting in de vorm van bomenrijen en/of bomengroepen geaccentueerd dienen te worden. Ook de onderbeplanting zal een eenduidig en rustig beeld moeten geven. Een veelheid aan beplantingssoorten moet worden voorkomen omdat daarmee de eenheid in het beeld verstoord wordt. Groen dat deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur moet duurzaam zijn en voor een langere periode de functie kunnen vervullen.

Bovendien is het plan gedeeltelijk gelegen in een gebied aangeduid als 'Groenvlakken wijkgroen'. Dit groen is niet direct van belang in de totale uitstraling van het dorp, maar heeft wel een belangrijke functie op wijk- of buurtniveau. Ook hier geldt dat rust en eenduidigheid in de beplanting en de boomsoorten beter bijdragen aan het gewenste beeld.

Onderhavig plan voorziet in de bouw van 18 zorgwoningen ter plaatste van het plantsoen. Dit brengt in principe een afname van het groen met zich mee. Met het plan wordt echter gestreefd naar zoveel mogelijk behoud van groen in de omgeving. Met de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de waarden van het groen binnen het gebied (paragraaf 2.7). De keuze voor de te planten bomen binnen het plangebied zijn drachtbomen. Dit zijn bomen die dracht produceren, het voedsel voor bijen in de vorm van stuifmeel en nectar, interessant voor bijen. Daarnaast betreffen dit bomen die bloeien in het voorjaar en voedsel geven

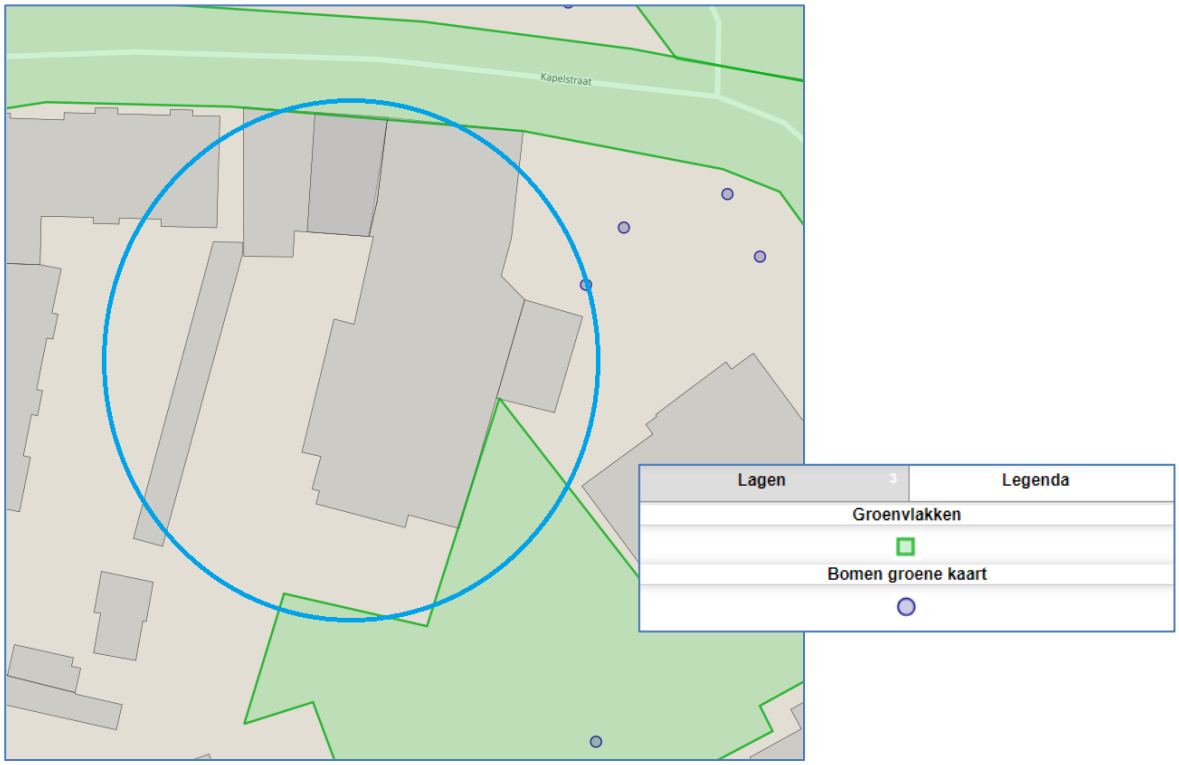
aan vogels zoals de Malus/ sierappel. Verder worden rondom de zorgwoningen borders met vaste planten gecreëerd. Deze borders bestaan uit grassen en bloeiende vaste planten zodat de eenheid van het groen geborgd blijft.

Er worden geen erfafscheidingen of privétuinen gerealiseerd, zodat het gebouw direct grenst aan de (semi-) openbare ruimte. Het terrein wordt gekoppeld aan de bestaande loop- en verkeersroutes in het dorp. De achterkantpositie van de huidige situatie wordt opgeheven en opgewaardeerd naar een zichtlocatie. Het bestaande plantsoen met daarbij de monumentale villa en de monumentale treurwilg, wordt zodoende vergroot en opgewaardeerd. Verder worden er geen bomen gekapt. Het plantsoen wordt in de verbeelding opgenomen met de bestemming 'Groen'. Aan de zijde van de Baron van Leefdaelstraat drijft het gebouw als het ware op het groene maaiveld.

3.3.5 Bomenverordening Laarbeek 2021 en Groene Kaart

Op grond van de Bomenverordening Laarbeek 2021 is het verboden om waardevolle bomen, zoals aangeduid op de Groene Kaart, te vellen of te doen vellen (artikel 3). Door Burgemeester en Wethouders is de Groene Kaart opgesteld waarin beschermde houtopstanden zijn opgenomen.

Ten aanzien van het plan
Uit de Groene Kaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied een aantal waardevolle bomen zijn gelegen. Navolgend is een uitsnede van de Groene Kaart weergegeven, waarbij de planlocatie (globaal) blauw is omcirkeld.



Afbeelding: uitsnede Groene Kaart gemeente Laarbeek

De waardevolle bomen rondom het plangebied zullen met onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast. Daarnaast is ten behoeve van de treurbeuk aan de Kapelstraat 3 de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle bomen' opgenomen in de verbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Hiermee wordt het behoud van de waardevolle boom verder gewaarborgd.

3.3.6 Conclusie

Qua functie past de realisatie van onderhavig plan niet binnen het bestemmingsplan. Wel past het binnen de structuurvisie en de woonvisie aangezien het bijdraagt aan de volkshuisvestingopgave en geen afbreuk doet aan de ruimtelijke opzet van de omgeving.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, door middel van geluidsnormen.

Ten aanzien van het plan
Onderzoek Wegverkeerslawaai
Door adviesbureau De Roever is akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot wegverkeerslawaai. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 2. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies uit het rapport weergegeven.

<u>Hogere waarden</u>
Een hogere waarde is niet nodig omdat alle berekende geluidsniveaus komende van de omliggende gezoneerde wegen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

<u>Bouwbesluit en woon- en leefklimaat</u>
Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)
De gecumuleerde geluidbelasting bij het appartementencomplex bedraagt ten hoogste 51 dB ter plaatse van de noordoostelijke gevel (2e etage). De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan 20 dB. Dit is de minimale gevelwering die het bouwbesluit vereist. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

De gecumuleerde geluidbelasting bij de woningen bedraagt ten hoogste 62 dB ter plaatse van de voorgevel. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan maximaal 62 – 33 = 29 dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de gevelwering dient te worden gedaan.

Woon- en leefklimaat
De milieukwaliteit wordt bij de appartementen wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen wordt als acceptabel aangemerkt. De milieukwaliteit bij de woningen wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar wonen verblijfsklimaat niet in de weg staat, mits de karakteristieke geluidwering van de gevels toereikend is.

Onderzoek geluidwering gevels
Op 23 augustus 2023 is door de Roever een onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is terug te vinden als bijlage 12. Ter plaatse van het appartementencomplex zijn de geluidbelastingen dusdanig laag dat een geluidwering gevels onderzoek niet nodig is. Het onderzoek richt zich dus enkel op de drie woningen aan de Kapelstraat 5-7. In het onderzoek zijn de minimaal benodigde materialen en voorzieningen bepaald waarmee de vereiste karakteristieke geluidwering ($G_{a;k}$) wordt bereikt.

De materialen en voorzieningen die zijn toegepast in de berekening zijn toegelicht in onderstaande tabel. Indien gebruik wordt gemaakt van deze materialen en voorzieningen, ofwel materialen en voorzieningen met een gelijkwaardige geluidswering, wordt bij elk geveldeel van het beoogde plan de vereiste karakteristieke geluidwering ($G_{a;k}$) bereikt.

Onderdeel	Omschrijving	Geluidisolatie R_A of DnA, dB(A)
Gevel (D00135)	Spouwmuur 400 kg/m2, steenachtig binnen- en buitenblad +spouw	51,2
Dakkapel gevels (D00391)	BP3c:spouwconstructie voorzien van isolatie	33,0
Dak (D00305)	Pannendak DH4: dakbeschot + isolatie	31,8
Beglazing (D02762)	HR++ glas 4-15-6 mm dik	28,5
Kozijnen (D01792)	K3: dikke houten kozijnen	36,8
Naad kozijn/steen (D02457)	Kozijn-steen: band met afdeklat	49,8
Beglazingsranden (D02448)	Droog beglaasd, band met/zonder topafdichting	50,0
Kierdichtingen (D02424)	Ramen: dubbele dichting	40,0

Tabel: Materialen en voorzieningen

Industrielawaai, parkeerplaats aan Kapelstraat 5
Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek industrielawaai met betrekking tot de nieuwe parkeerplaats opgesteld. Hierin zijn de geluidniveaus afkomstig van de gewenste parkeerplaats op de bestaande woningen in de omgeving van Kapelstraat 5 in Beek en Donk berekend. Getoetst is of ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen in de omgeving. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 11. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies uit het rapport weergegeven.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van woningen in de omgeving.

Maximaal geluidniveau
Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van in totaal 35 beoordelingspunten niet aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt wel aan de richtwaarde uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan.

In hoofdstuk 5 (maatregelen) zijn mogelijke maatregelen beschouwd. Daarbij is geconcludeerd dat maatregelen niet doelmatig worden geacht. Een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen in de bestaande en nieuw te realiseren woningen komt door het realiseren van de parkeerplaats niet in gevaar.

Indirecte hinder
Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van woningen in de omgeving.

Cumulatie
De gecumuleerde geluidsbelastingen van de parkeerplaats en wegverkeerslawaai op de te realiseren woningen variëren van 39 t/m 62 dB.

Gelet op het bovenstaande zijn er wat betreft geluid geen knelpunten voor het vestigen van de gewenste parkeerplaats op de locatie Kapelstraat 5 in Beek en Donk.

Conclusie
Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning. De in de wet beschreven minimale vereiste afstanden betreffen afstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, zoals een woonhuis. Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter, binnen de bebouwde kom is dat 100 meter. Daarnaast dient een minimale afstand tot de gevels van dierenverblijven te worden gerespecteerd. Deze afstand is 25 meter buiten de bebouwde kom en 50 meter binnen de bebouwde kom.

Ten aanzien van het plan
Het plangebied ligt in een gebied waarvoor de gemeente Laarbeek in haar Verordening geurhinder en veehouderij 2008 een geurnorm heeft van 1,5 ouE/m3. Er wordt in deze verordening niet afgeweken van de standaard afstandseisen zoals vastgesteld in de wet geurhinder en veehouderij.

De te realiseren (zorg)woningen zijn geurgevoelige objecten. De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op navolgende afbeelding.

Afbeelding: Veehouderijen en geuremissies omgeving plangebied

Binnen 800 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Aan de afstandseis wordt voldaan. Naar verwachting is het maatgevende bedrijf qua geur de varkenshouderij aan de Karstraat 5. Gezien de geuremissie van dit bedrijf in relatie tot de afstand tot het plangebied verwachten wij dat ook aan de geurnorm van 1,5 ouE/m3 zal worden voldaan. Daarom is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien liggen er bestaande woningen tussen de veehouderijen en het plangebied. Daarom worden de belangen van de veehouderijen niet geschaad.

Gezien de ligging en de afstand tot overige veehouderijen in de omgeving wordt er ook geen knelpunt verwacht als het gaat om achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting).

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

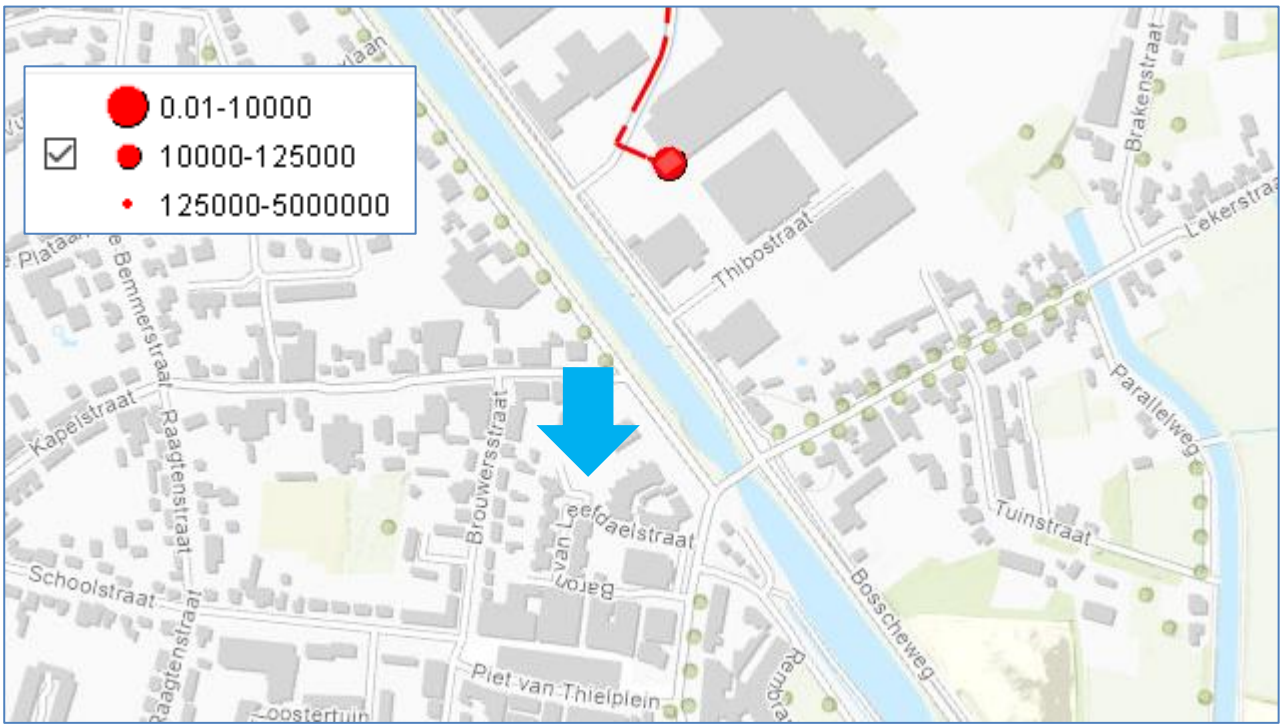
4.4 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen dient te worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het plangebied is aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De locatie is aangegeven door middel van een blauwe pijl.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen inrichtingen met een veiligheidsrisico.

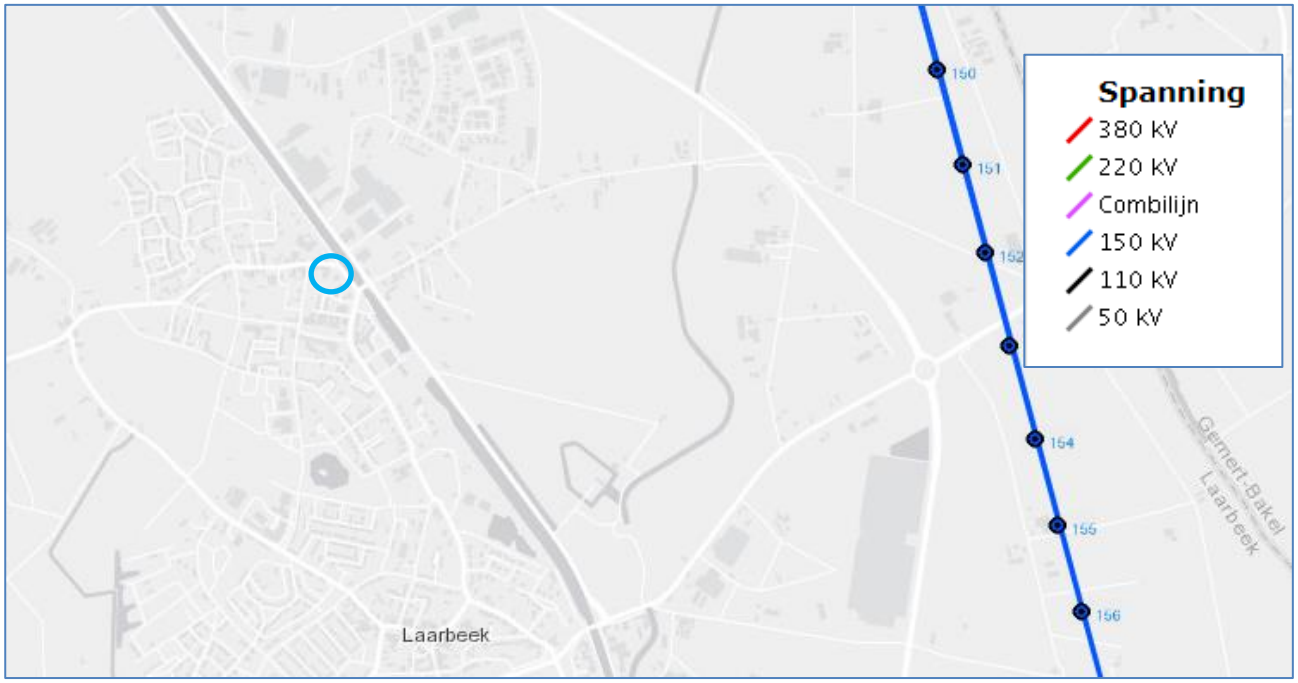
Wegen
In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Spoorwegen
In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Waterwegen
In de omgeving van het plangebied liggen geen waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ondergrondse (gas)leidingen
Ten noorden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding van Gasunie. Deze leiding met het kenmerk Z-542-21 heeft een uitwendige diameter van 114 mm en een maximale werkdruk van 4000 kPa. Uit het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' volgt bij deze parameters een invloedsgebied van 45 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de buisleiding.

Hoogspanningslijnen
Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Netkaart

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten Oosten van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. Het plangebied is gelegen op ruim 2,2 kilometer afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Conclusie
Er zijn geen belemmeringen op het gebied externe veiligheid voor onderhavig plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader
Wet milieubeheer
Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m3 wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijvoorbeeld de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening
Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: ‘het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk’. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

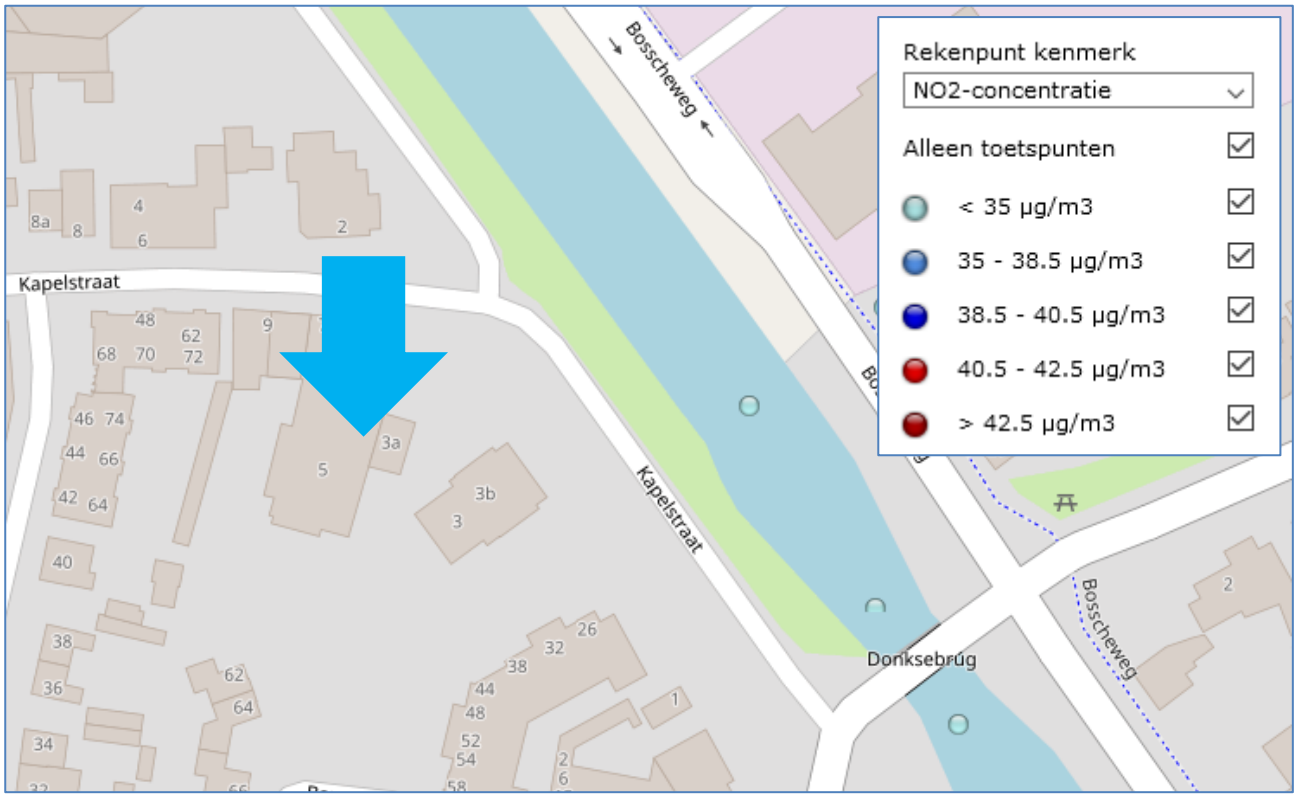
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden Concentratie ($\mu g/m^3$)	Maximum overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

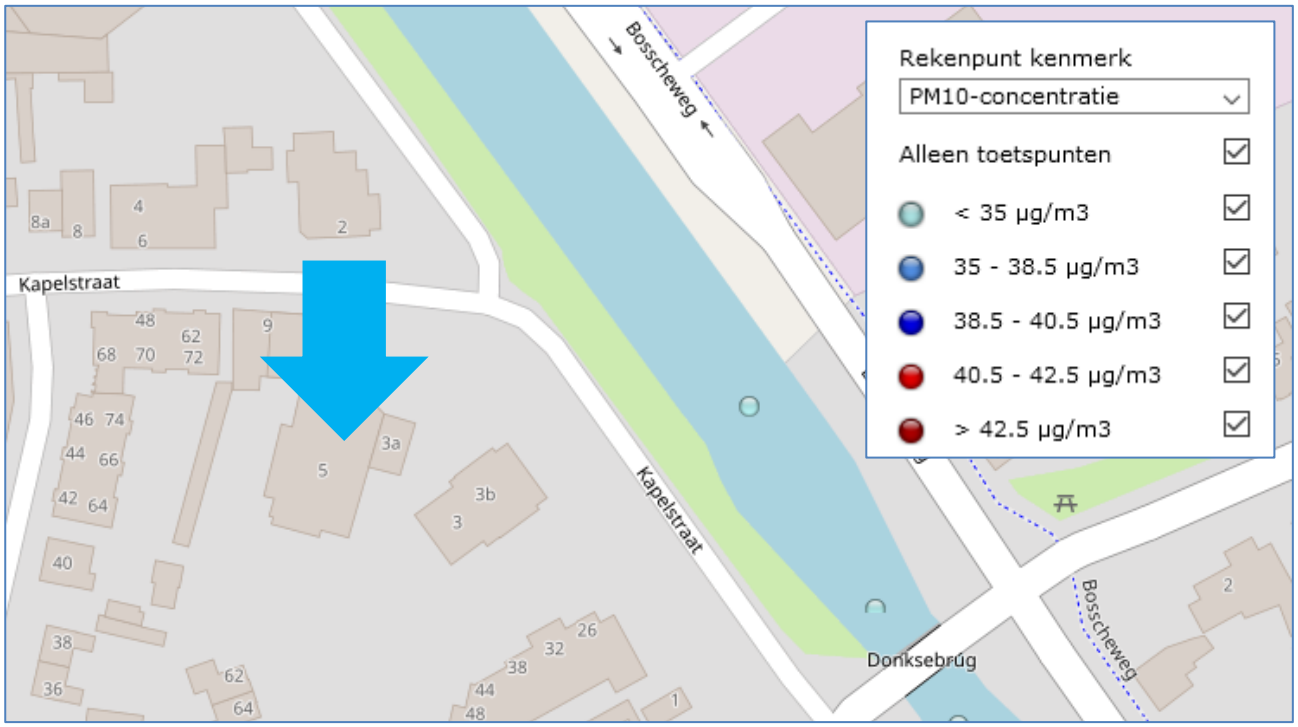
Doorwerking in het plan

Door de realisatie van 18 zorgwoningen ten behoeve van de primaire doelgroep senioren en 3 grondgebonden woningen is er in beperkte mate sprake van een extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieronder zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor PM-10 (fijnstof) en NO2 (stikstof).



Afbeelding 4.3: Kaart NSL-monitoring NO2-concentratie, 2020



Afbeelding 4.4: Kaart NSL-monitoring PM10-concentratie, 2020

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. De planlocatie is globaal met een blauwe pijl aangeduid. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2020, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden van de wetgeving zit.

Conclusie
Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 µg/ m3. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.
Het plan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse om op dat punt een goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

4.6 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Doorwerking in het plan
Op de planlocatie is door M&A Bodem & Asbest BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel opgenomen in bijlage 3. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek opgenomen.

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese "onverdachte locatie" te worden verworpen, gezien de verhogingen in de bovengrond met PAK en/of minerale olie.

Een nieuw onderzoek is echter niet noodzakelijk, omdat met de toegepaste onderzoeksstrategie voldoende informatie is verkregen over de chemische bodemgesteldheid.

De verhogingen met zware metalen in de bovengrond zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. De lichte verhogingen met PAK en minerale olie kunnen te maken hebben met een enkel puindeeltje in de grondmonsters. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklasse wonen worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Laarbeek.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid tegen de voorgenomen ontwikkeling van het perceel voor woningen.

4.7 Watertoets

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1. Bro, met het waterschap geregeld. Ook heeft het besluit een verplichte waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan geregeld. Het doel hiervan is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde is dat het zorgt voor een vroegtijdige en systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Nationaal Waterplan 2022 - 2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Daarbij zijn watertoets-uitgangspunten voor integraal waterbeheer vastgelegd.

Het waterschap vraagt daarbij aandacht voor de navolgende punten:

- Ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengegaan
- Gescheiden houden van afvalwater en schoon hemelwater
- Voorkomen van watervervuiling
- Voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik > infiltratie > bufferingafvoer
- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, ook mag het geen knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties.
- Water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving
- Water onderdeel laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te kunnen benutten
- Ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken

Keur

De keur is een verordening met regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Keurregels voor het afvoeren van hemelwater, bevatten richtlijnen voor het waterhuishoudkundige onderzoek. In de keur is te zien dat het plangebied niet ligt in, of direct grenst aan, een beschermde zone. In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de keur, waarop het plangebied in het rood is omcirkeld.

Afbeelding 4.8: Uitsnede keur Waterschap Aa en Maas

Te zien is dat het plangebied niet is gelegen in een beschermd gebied.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Plannen met een toename van maximaal 500 m^2 onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

In de keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m2 en 10.000 m2 is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m3) = toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m2 of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Gemeentelijk rioleringsplan 2019 - 2023

De gemeente Laarbeek heeft een eigen waterbeleid genaamd ‘GRP 2019-2023 Onweerstaanbaar Laarbeek’. Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van de gemeente Laarbeek geldt voor de planperiode 2019 tot en met 2023. Het GRP is een goed en wettelijk verplicht planinstrument om mee te kunnen bewegen met de trends en ontwikkelingen binnen dit vakgebied. Zo is er bijvoorbeeld sprake van meer extreme neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en verandering in wetgeving.

De zorg voor riolering draagt bij aan een gezonde leefomgeving en is uitgewerkt in zorgplichten. Volgens deze zorgplichten draagt de gemeente, vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid, zorg voor een doelmatige inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van afvalwater, hemelwater (regenwater) en grondwater.

De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen. Deze taakverantwoordelijkheid geldt alleen indien de burger redelijkerwijs niet zelf op eigen terrein het hemel- en grondwater doelmatig kan verwerken.

Omgaan met regenwater bij nieuwbouw of herbouw
Nieuwbouw kan tot een toename leiden van afvoerend oppervlak en daardoor versnelde afvoer van regenwater. Het risico op wateroverlast neemt hierdoor toe. Bij nieuwbouw is er vaak nog voldoende ruimte en flexibiliteit om water te bergen en de openbare ruimte waterproof in te richten. Er wordt gestreefd naar robuuste watersystemen, waarbij het regenwater bij voorkeur wordt geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig hemelwater wordt zichtbaar en bovengronds verwerkt.

Op plaatsen waar infiltratie in de bodem mogelijk is, zijn de beleidsregels van de gemeente leidend. Dit geldt zowel voor particulier terrein als de openbare ruimte. Als er sprake is van afvoeren naar oppervlaktewater met een belangrijke functie voor de waterhuishouding zijn de beleidsregels van het waterschap van toepassing. Los van deze beleidsregels wordt altijd getoetst aan een bui die eenmaal per 100 jaar voorkomt, of aan de landelijke toetsbui, zodra deze beschikbaar is. Bij een dergelijke bui mag geen schade optreden aan eigendommen en/of mogen geen essentiële gebruiksfuncties uitvallen. Dit betreft de nieuwbouw van gebouwen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen.

Bij nieuwbouw en bij herbouw (het oppakken van bestaand verhard oppervlak en weer opnieuw terugplaatsen) bestaat voldoende flexibiliteit om ruimte voor wateropvang te creëren. Om de afvoer naar de riolering en/of het watersysteem te reduceren, dient een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m² verhard oppervlak te worden aangebracht op eigen terrein. Deze eis geldt voor elk aan te leggen afvoerend verhard oppervlak ongeacht de lozingssituatie; verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm. Bij toepassing van alternatieve voorzieningen (zoals groene daken) wordt de waterbergingsnorm gereduceerd op basis van de op dat moment geldende inzichten.

Voor inbreidingslocaties werkt de gemeente in uitzonderingsgevallen mee aan het elders realiseren van de benodigde waterberging, indien de initiatiefnemer aantoont dat het niet realiseerbaar is om deze in het plangebied aan te leggen. De initiatiefnemer kan de waterberging dan afkopen op basis van een concreet plan en tegen de werkelijke totale projectkosten (grondverwerving, projectvoorbereiding, uitvoeringskosten etc.).

Grondwater
Nabij het plangebied liggen de volgende peilbuizen.

Nummer	**Locatie**	**GHG**
2.22	Kapelstraat (bij de Leonarduskerk)	13,35
2.20	Schoolstraat 2	13,35
2.30	Schoolstraat 6	13,40
2.26	Mgr. Verhagenstraat	13,40

Tabel: Peilbuizen met GHG

Voor onderhavig plan wordt 13,40 mNAP aangehouden. Het maaiveld aan de Kapelstraat 5-7 is 14,25 mNAP. Aan de achterzijde ter plaatse van het groenvlak aan de Baron van Leefdaelstraat is het maaiveld 14,45mNAP.

Voor het plan worden infiltratiekratten geplaatst onder de parkeervakken. Er is derhalve een dekking van ca. 80-100 cm boven de GHG. Aangezien er geen verkeer is aan de achterzijde, is een oplossing door middel van kratten passend.

Door Hopveld Advies is een infiltratieonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van infiltratiekratten. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 15. Navolgend worden de belangrijkste conclusies en adviezen toegelicht.

Op basis van de huidige bodemopbouw, de te verwachte GHG en meetresultaten is infiltratie van hemelwater op de locatie naar verwachting voor een groot deel van het jaar mogelijk. De locatie wordt daarom in principe geschikt geacht voor de aanleg van infiltratiekratten. Wel worden de onderstaande aanbevelingen en/of opmerkingen geplaatst:

- Aanbevolen wordt om de infiltratiekratten niet te diep aan te leggen gezien de GHG.
- Aanbevolen wordt om de kratten niet verder richting het grasveld aan te leggen aangezien het maaiveld hier lager ligt. Indien dit toch gewenst is wordt aanbevolen het maaiveld voor de aanleg van de kratten op te hogen.
- Om de infiltratiecapaciteit te vergroten wordt aanbevolen om onder de kratten een deel van de bodem te ontgraven waarnaar goed doorlatend materiaal zoals drainagezand wordt aangebracht.
- Bij lange of extreem natte periodes kan de werking van de infiltratiekratten (sterk) afnemen door een hoge grondwaterstand of verzadigde bodem. Daarom is het noodzakelijk om de infiltratiekratten te voorzien van een overloopvoorziening.

Het ontwerpen en aanleggen van een infiltratievoorziening moet door een ervaren specialist worden uitgevoerd. Het bepalen of huidige ontwerp van het infiltratiesysteem voldoende functioneert valt buiten de reikwijdte en het doel van onderhavig onderzoek.

Watertoets

In de oude situatie was er een zaalcomplex in het plangebied aanwezig. Zie navolgende afbeelding voor een satellietfoto uit 2018 waarop de voormalige zaalcomplex is weergegeven.

Afbeelding: Uitsnede bovenaanzicht zaalcomplex (Bron: Street Smart d.d. 2018)

Navolgende afbeeldingen geven het verschil van de verhardingen tussen de bestaande en de gewenste situatie weer.

Afbeelding: Links tekening bestaande situatie, rechts tekening gewenste situatie

In navolgende tabel is de verdeling van het verharde en onverharde oppervlakte in de huidige en toekomstige situatie weergegeven. De situatietekeningen van de verharde en onverharde oppervlakte in de huidige en toekomstige situatie zijn opgenomen als bijlage 9.

	Oude situatie	**Nieuwe situatie**
Bebouwing	1.005 m2	753 m2
Terrein verharding	421 m2	707 m2
Terrein onverhard	495 m2	174 m2
Terrein halfverharding	0 m2	287 m2
Totaal	**1.921 m2**	**1.921 m2**

De nieuwe verharde situatie bedraagt (753 m2 + 707 m2 + 287 m2 =) 1.747 m2. Volgens het GRP van de gemeente wordt verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm. Daarmee dient er een waterbergingsvoorziening te worden gerealiseerd met een minimale bergingscapaciteit van (1.747 m2 x 0,06 m =) 104,82 m3. De waterberging wordt gerealiseerd door middel van infiltratiekratten onder de parkeervakken.

Het verhard oppervlak van de drie grondgebonden woningen wordt niet uitgebreid. Volgens de paragraaf ‘Omgaan met regenwater bij aanpassing en uitbreiding van bestaande situaties’ van het GRP geldt er hierdoor geen verplichting om ruimte voor wateropvang te creëren.

De grondgebonden woningen maken gebruik van bestaande voorzieningen waardoor het hemelwater wordt afgevoerd naar het bestaande gemeenteriool.

Conclusie ten aanzien van het plan
Ten behoeve van het plan is de digitale watertoets gevoerd. De watertoets is bijgevoegd als bijlage 4. Het plan is in overeenstemming met de belangen van het waterschap. Voor het plan zijn geen planologische belemmeringen te verwachten op dit gebied. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (inclusief Bro en Momo) moet er rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarden bij alle ruimtelijke ontwerpen en besluitvorming hierover. Dat wil zeggen dat deze cultuurhistorisch, bouwhistorische, (historisch) stedenbouwkundige/landschappelijke en archeologische waarden onderzocht worden en in hoeverre ze worden ingepast en gerespecteerd bij de planvorming. De cultuurhistorische waarden vormen een inspiratiebron en tevens afwegingskader voor de doorontwikkeling van nieuwe toekomstige ontwikkelingsplannen. Ze mogen niet onevenredig worden aangetast.

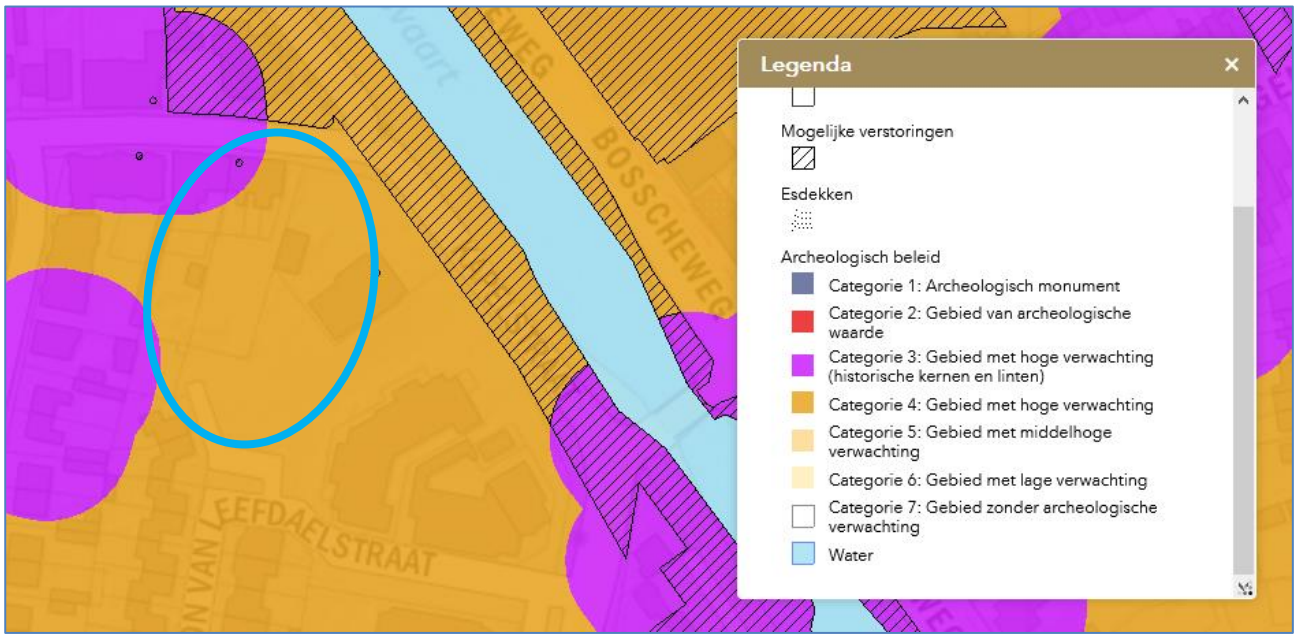
De cultuurhistorische waarden vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:
- Historische (steden)bouwkundige structuur
- Archeologie/geomorfologie

4.8.1 Archeologie

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

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.
De uitgangspunten van de wet zijn:
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden om gegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;

- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.



Afbeelding: Archeologische waardenkaart

Ten aanzien van het plan

Op bovenstaande archeologische waardenkaart is te zien dat het plangebied ligt in een gebied met de aanduiding 'hoge archeologische verwachting' en 'Hoge verwachting – historische kernen en linten'. Om deze reden is er door RAAP in juni 2021 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5. Navolgend worden de conclusies van het archeologisch onderzoek toegelicht.

Het plangebied is op de geomorfologische- en bodemkundige kaart al niet gekarteerd weergegeven vanwege de ligging binnen het bebouwde gebied. Op basis van archeologisch onderzoek in de omgeving, wordt verwacht dat het in of nabij een beekdal was gelegen. Meer in het algemeen wijst de gevarieerde landschappelijke context in de omgeving van het plangebied, met een afwisseling van dekzandruggen, dekzandwelvingen, dalvormige laagtes en zones met verspoeld dekzand, alsmede de naam Beek en Donk (= zandkop) op een dynamisch overgangsgebied tussen hoog/droog en laag/nat.

In het plangebied zijn er geen archeologische vindplaatsen bekend. Tegen de zuidgrens van het plangebied is tijdens een opgraving een waterloop/gracht aangetroffen, met in de vulling veel aardewerk uit de periode 1750-1800. In de ruimere omgeving zijn er twee bronzen bijlen uit de Bronstijd en een vuurstenen bijl uit het Neolithicum gevonden. Dergelijke geïsoleerde bijlen zijn typisch voor natte contexten, en worden in de regel als zogenaamde rituele deposities beschouwd. Ca. 260 m ten noordwesten zijn er resten van een kasteel uit de Late Middeleeuwen aangetroffen.

Er geldt een onbekende verwachting voor vindplaatsen van jager -verzamelaars en een hoge verwachting voor vindplaatsen van landbouwers. Gezien de aanwezigheid van een waterloop/gracht met aardewerk uit de periode 1750-1800, is er specifiek een hoge verwachting voor bewoning en/of afval uit de Nieuwe tijd.

Tevens moet er rekening worden gehouden met resten die typisch zijn voor natte contexten, zoals afvaldumps en rituele deposities.

Er zijn verspreid over het plangebied 11 boringen gezet. In het afgegraven/bebouwde/verharde deel van het plangebied (ter hoogte van boringen 1, 2, 3, 5, 6 en 11) is de bodem tot maximaal 140 cm recent verstoord, getuige recent puin. In het zuidelijke, niet afgegraven, deel, dat ca. 40 cm hoger ligt, is de bovengrond ook recent verstoord, maar vanaf ca. 80-100 cm onder het huidige maaiveld zijn er aanwijzingen voor oudere “verstoringen”, in de vorm van donkere humeuze pakketten met oud aandoend puin en ijzerslakken (in boring 10), die heel goed kunnen wijzen op de aanwezigheid van archeologische lagen, sporen en vondsten. Dit doet direct denken aan de Nieuwe tijd vindplaats die in 1994 werd opgegraven door Antoinette Huijbers. Deze grenst direct aan het zuidelijke deel van het plangebied. Het is heel goed mogelijk dat de humeuze oude lagen in boringen 7 tm. 10 samenhangen met de destijds gedocumenteerde waterloop/gracht.

In boring 4 in het midden-westen is er vanaf 50 cm diepte mogelijk een restant van een esdek bewaard, daaronder zouden zich nog archeologische resten kunnen bevinden.

Advies
In geval van bodemingrepen dieper dan 40 cm in het midden-westen (rondom boring 4) en dieper dan 70 cm in het zuiden (boringen 7 t/m 10) wordt er een vervolgonderzoek aangeraden in de vorm van proefsleuven. Zie figuur 16 voor de zones van onderzoek. Een dergelijk onderzoek dient te zijn gebaseerd op een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit rapport geeft (selectie)adviezen.

Programma van Eisen
Het Programma van Eisen is door het bevoegd gezag, de gemeente Laarbeek reeds goedgekeurd d.d. 28 september 2023 en is als bijlage 14 opgenomen.

Proefsleuvenonderzoek
Door RAAP is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 16. Navolgend worden de belangrijkste conclusies en adviezen toegelicht.

Op basis van het voorgaand onderzoek bleek dat in een deel van het plangebied nog archeologische resten verwacht konden worden (= onderzoeksgebied). Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn verspreid over het onderzoeksgebied (612 m²) drie proefsleuven aangelegd met een totale oppervlakte van 124 m2. Dit komt neer op een dekkingspercentage van circa 19,6%. Op basis hiervan bleek dat er geen archeologische sporen en vondsten aanwezig zijn in het plangebied, enkel recente verstoringen die zich goed aftekenen in de natuurlijke laag (BC-horizont).

Omdat er geen archeologische sporen en vondsten zijn aangetroffen bij het proefsleuvenonderzoek, alsook de bodem verstoord blijkt te zijn, wordt dan ook geadviseerd om het gehele plangebied vrij te geven voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling.

Dit rapport geeft (selectie)adviezen. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Laarbeek, deze al dan niet over te nemen in de vorm van een (selectie)besluit.

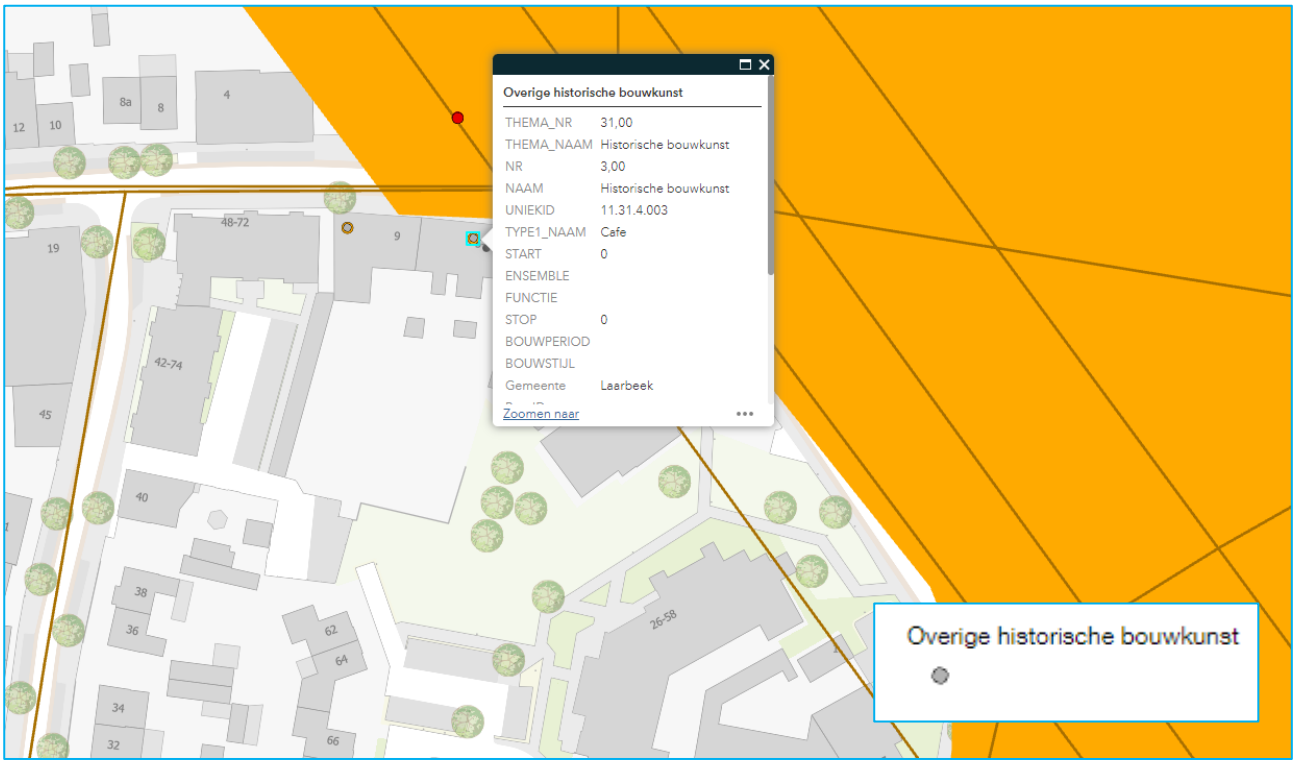
Conclusie
Het aspect ‘archeologie’ vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8.2 Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie.
Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

Ten aanzien van het plan
De Gemeente Laarbeek heeft ten aanzien van het aspect ‘cultuurhistorie’ de Cultuurhistorische beleidskaart opgesteld. Navolgend is een uitsnede opgenomen van de cultuurhistorische beleidskaart 2012, waarbij de planlocatie in het blauw is omcirkeld.



Afbeelding 4.12: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart 2012

Te zien is dat het plangebied niet is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied volgens de cultuurhistorische beleidskaart 2012. Wel is voor de 3 grondgebonden woningen aan de Kapelstraat 5 de aanduiding ‘overige historische bouwkunst’ opgenomen. Dit ziet op een voormalig dorpscafé ‘’t Huukske’ uit ongeveer het jaar 1915. Het cultuurhistorisch waardevol pand wordt getypeerd door onder andere een bepleisterde plint en cordonlijsten, machinale baksteen, moderne dakkapellen en bepleisterde aanzet- en sluitstenen in strekken. Voor de 3 grondgebonden woningen is reeds een omgevingsvergunning verleend waarbij het aspect cultuurhistorie is getoetst.
De cultuurhistorische waarde is voor onderhavig plan niet in het geding. Verder is er ten behoeve van het aspect cultuurhistorie een dubbelbestemming opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de ‘rode lijst’ beschermd via de nieuwe Wet natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd gebied of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Ten aanzien van het plan

Gebiedsbescherming

Door AROM B.V. is een stikstofberekening opgesteld. De gehele berekening is toegevoegd als bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het plan. Het plan is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Door Adviesbureau Mertens B.V. is een quick scan beschermende planten- en diersoorten Kapelstraat te Beek en Donk uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 6. Hierna worden de conclusies van het rapport toegelicht.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken en/of verwijderen opgaande vegetatie buiten broedseizoen). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Het voorkomen van en negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. Het voorkomen van overige beschermde soorten kan worden uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de realisatie en het gebruik van woningbouw aan de Kapelstraat te Beek en Donk is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.

Conclusie

Er vormen zich geen belemmeringen voor het onderhavige plan op het aspect natuur.

4.10 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een toelichting dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

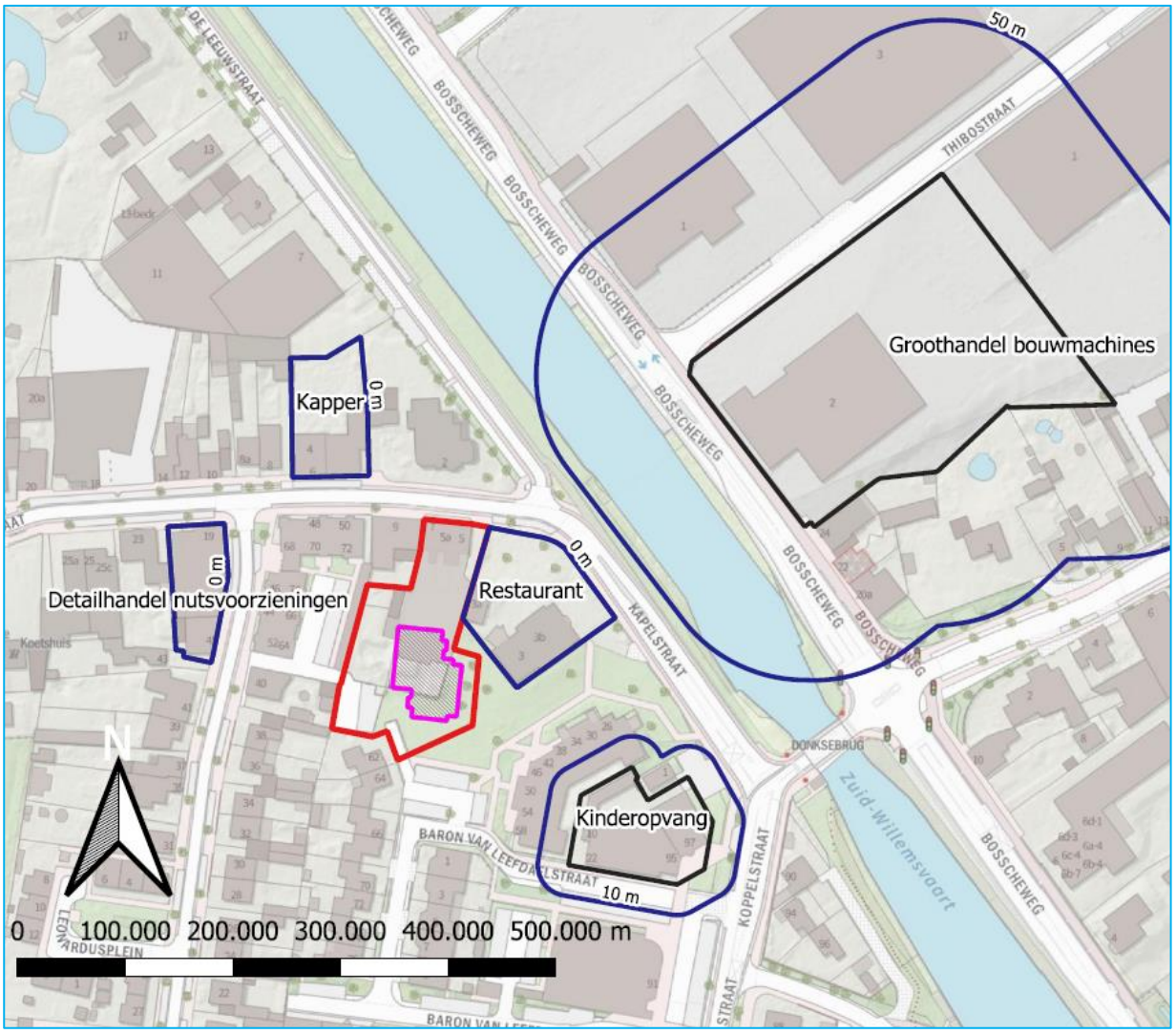
De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Dit zijn gebieden met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

Ten aanzien van het plangebied
Het plangebied is gelegen in het centrum van de wijk Donk in Beek en Donk. In de omgeving zijn meerdere bedrijfsbestemmingen gelegen. Daarom moet worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Inwaartse milieuzonering
De zorgwoningen vormen geen milieubelastende functie. Een analyse van inwaartse milieuzonering is niet nodig.

Uitwaartse milieuzonering
Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies in de omgeving. In een zone rondom de milieubelastende functies worden milieugevoelige functies (de te bestemmen zorgwoningen) geweerd.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



Afbeelding: Richtafstanden bedrijven in omgeving

Het betreft de richtafstanden tot een 'gemengd gebied' behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie. Hierbij wordt opgemerkt dat de huidige bestemming voor dienstverlening met horeca-aanwijzing op de Kapelstraat 5-7 tegelijkertijd met dit plan definitief komen te vervallen. Op deze locatie zijn met een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan reeds al drie woningen gerealiseerd op de plaats van het voormalig café.

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van bestaande inrichtingen in de omgeving. Ten aanzien van andere bestaande inrichtingen is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de belangen van die inrichtingen door het plan niet geschaad.

Conclusie
De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

4.11 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er een goede verkeersafwikkeling is na de realisatie van het plan. Door de toevoeging van de 18 zorgwoningen ten behoeve van de primaire doelgroep senioren en 3 grondgebonden woningen zal de verkeers- en parkeerdruk op het gebied toenemen. Dit wordt hierna toegelicht.

<u>Ontsluitingsstructuur</u>
Het parkeerterrein in onderhavig plan wordt ontsloten via de bestaande in- en uitrit aan de Kapelstraat en de Brouwersstraat. Door Goudappel B.V. is een toets uitgevoerd conform de NEN naar de rijcurves voor personenauto's. De tekening met de toetsing is bijgevoegd als bijlage 13. Op basis van het ontwerp is er voldoende ruimte om de juiste manoeuvres uit te voeren en alle parkeerplaatsen in stand te houden.

Het parkeerterrein wordt afgesloten met een poort of slagboom. Bij calamiteiten kan de poort of slagboom worden opengezet door de bewoners zodat toegang kan worden verleend aan hulpdiensten.

<u>Parkeren</u>
Door Goudappel B.V. is een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd om de effecten van onderhavige ontwikkeling op de verkeers- en parkeersituatie van de omgeving van het plangebied in beeld te krijgen. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 7. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek weergegeven.

Bij de ontwikkeling van 't Huukske te Beek en Donk zijn ten behoeve van de nieuw te realiseren functies 16 parkeerplaatsen benodigd op het maatgevende moment. Gegeven de 18 parkeerplaatsen die bij de ontwikkeling worden gerealiseerd, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de ontwikkeling. Op navolgende afbeelding zijn de te realiseren parkeerplaatsen weergegeven.

Afbeelding: Uitsnede bovenaanzicht gewenste situatie zorgwoningen (Bron: BLJ Architectuur)

De parkeerplaatsen genummerd van 1 t/m 18 betreffen de te realiseren parkeerplaatsen voor onderhavige ontwikkeling. De parkeerplaatsen die aangeduid zijn met A t/m E betreffen parkeerplaatsen van WoCom en tellen derhalve niet mee als parkeervoorziening voor onderhavige ontwikkeling.

<u>Verkeer</u>
Uit het onderzoek van Goudappel blijkt verder dat de ontwikkeling van ’t Huukske leidt tot circa 120 extra verkeersbewegingen per etmaal. Deze toevoeging aan verkeersbewegingen is dermate beperkt dat dit niet leidt tot waarneembare effecten voor de omgeving.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Er zal een klic-melding worden gedaan voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden.

4.13 M.e.r.- plicht

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 18 zorgwoningen ten behoeve van de primaire doelgroep senioren en 3 grondgebonden woningen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.- procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Ten aanzien van het plan
Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 8. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen. Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het plan geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de regels.

5.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bouw- en gebruiksregels (waar de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan) en de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

Inleidende regels
Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

Bouw- en gebruiksregels
In de bouw- en gebruiksregels wordt aangegeven op welke wijze een perceel of pand mag worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. In onderhavig bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’.

Behalve bestemmingen zijn in het bestemmingsplan aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van de gebruiks-en dubbelfuncties met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen komen zowel voor op de verbeelding als in de regels.

Er worden in de SVBP 2012 zes soorten aanduidingen onderscheiden: gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwvlakken, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren. In dit bestemmingsplan komen bouwvlakken, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen voor.

Algemene regels
De algemene regels in dit bestemmingsplan bestaan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels (o.a. verbod seksinrichting of escortbedrijf) en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels
Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel (naam bestemmingsplan).

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een overeenkomst voor het betalen van de leges afgesloten. Daarnaast wordt er tevens een anterieure overeenkomst gesloten.

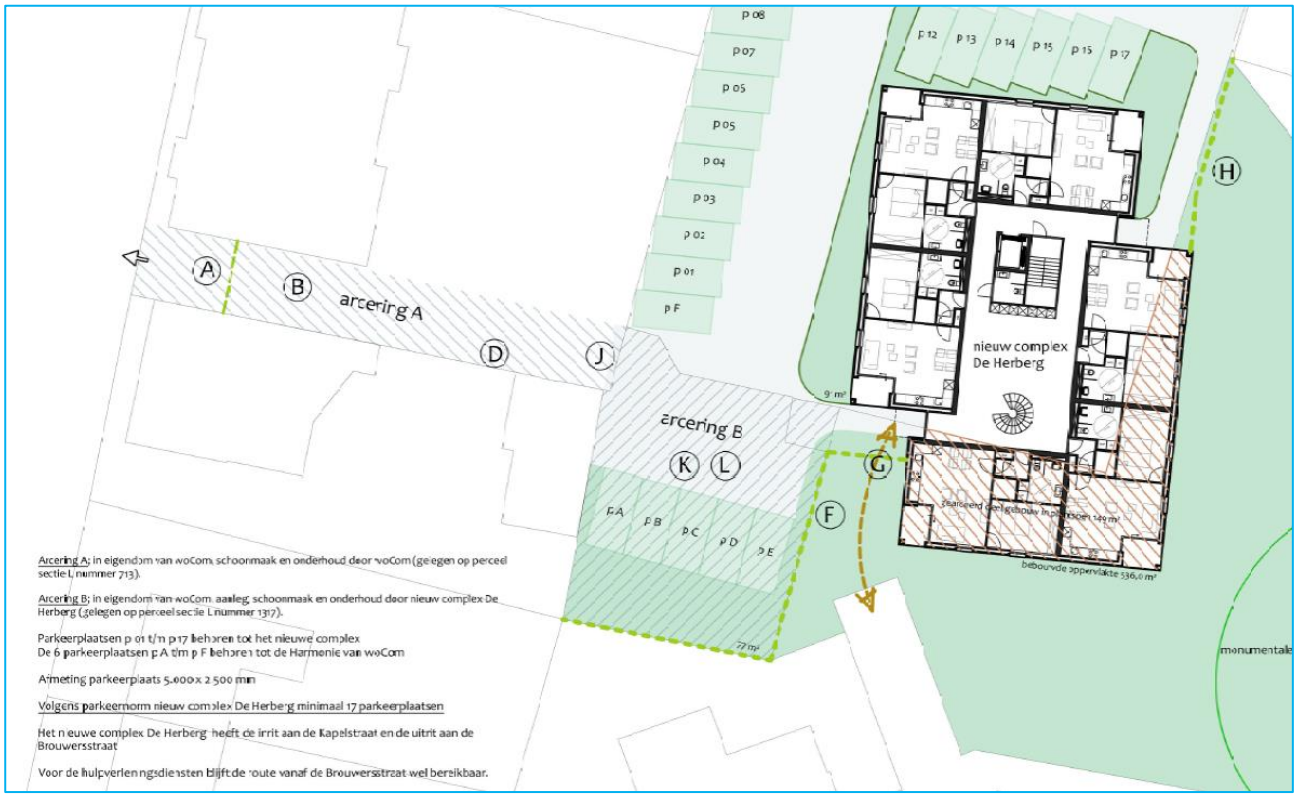
Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het plan wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

6.2 Erfdienstbaarheid

WoCom is rechthebbende van het perceel grond gelegen te Beek en Donk aan de Brouwersstraat 42 t/m 74 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Beek en Donk, sectie L, nummers 712, 713 en 1317. Een gedeelte van de percelen is op dit moment bij woCom in gebruik als weg. Op navolgende afbeelding is deze weg weergegeven met een schuine streeparcering.



Afbeelding: Toegangsweg vanaf de Brouwersstraat naar het plangebied

Deze bestaande weg zal tevens in gebruik worden genomen voor de toegang tot de 18 zorgwoningen in onderhavig plan. Voor het gebruik van de bestaande weg is door initiatiefnemer met woCom een overeenkomst gesloten tot vestiging van erfdienstbaarheid van deze weg. De vestiging zal geschieden bij akte bij een notariskantoor.

6.3 Nut en noodzaak

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid past en voldoet aan de relevante planologische randvoorwaarden.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Formele procedure

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen het ontwerpbestemmingsplan staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven.

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de raad.

Vaststellen bestemmingsplan:

- besluit door gemeenteraad;
- publicatie en terinzagelegging besluit vaststellen bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Colofon

Projectgegevens

Project	Kapelstraat 5 – 7 , Beek en Donk
Projectnummer	21BEEK-BPKAP
Datum	april 2024
Revisie	08

Opdrachtgever

BurgtBouw B.V.

AROM B.V.
Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

BIJLAGEN

1. Stikstofberekening Kapelstraat 5-7, AROM B.V., november 2023, rapportnummer 21BEEK-STIKSTOFKAPEL;

2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Kapelstraat 5, Beek en Donk, De Roever, d.d. 11 juli 2023, referentie: 20210519.v02.1;

3. Verkennend bodemonderzoek, Kapelstraat 5/5a, Beek en Donk, M&A Bodem en Asbest BV, d.d. 25 juni 2021;

4. Watertoets Kapelstraat 5-7 Beek en Donk, d.d. januari 2023;

5. Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, Kapelstraat 5, Beek en Donk, RAAP, d.d. 23 maart 2021;

6. Quick scan beschermde planten- en diersoorten, Kapelstraat, Beek en Donk, Adviesbureau Mertens B.V., d.d. juli 2021;

7. Parkeerkundige onderbouwing Kapelstraat Beek en Donk, Goudappel B.V., d.d. 10 augustus 2023, kenmerk 015666.20230810.N1.01;

8. Aanmeldnotitie en vormvrije mer-beoordeling, Kapelstraat, Beek en Donk, AROM B.V., d.d. november 2023, rapportnummer 21BEEK-MERBPKAP;

9. Nieuwe en oude situatie verharding Kapelstraat te Beek en Donk, Van den Berkmortel, d.d. 8 december 2022;

10. Landschappelijke inpassing zorgwoningen Kapelstraat Beek en Donk, H. Gruyters Tuin & Landschapsarchitectuur, 4 januari 2023;

11. Akoestisch onderzoek industrielawaai, parkeerplaats Kapelstraat 5, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 11 juli 2023, referentie: 20230276.v02;

12. Onderzoek geluidwering gevels, Kapelstraat 5-7 te Beek en Donk, de Roever Omgevingsadvies, d.d. 23 augustus 2023;

13. Tekening normvoertuig personenauto Kapelstraat 5-7 Beek en Donk, Goudappel B.V., d.d. 25 september 2023;

14. Programma van Eisen Kapelstraat 5 te Beek en Donk, RAAP Archeologisch Adviesbureau, d.d. 8 augustus 2023.

15. Infiltratieonderzoek Kapelstraat te Beek en Donk, Hopveld Advies, d.d. 19 februari 2024, kenmerk 231214-R1.

16. Proefsleuvenonderzoek Kapelstraat te Beek en Donk, RAAP, d.d. 11 april 2024, kenmerk BEKAP3.