

afwegingskader Locatie 't Anker



Beek en Donk | Laarbeek



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Gemeente Laarbeek

Koppelstraat 37
5741 GA Beek en Donk
t: 0492 469 700
w: www.laarbeek.nl

Rho adviseurs voor leefruimte

Central Post
Delftseplein 27b
3013 AA Rotterdam
t: 010-2018555
w: www.rho.nl



27 aug 2019



Inhoudsopgave

01 Inleiding	5
02 Ruimtelijke analyse	6
03 Visie en beleid	11
04 Raadpleging omgeving	16
05 Modellenstudie	18
06 Afwegingskader	30



Heuvelplein

Jan Linders

Pater Vogelsstraat

't Anker

Irisstraat

Anjerstraat

Leliestraat

Lieshoutseweg

01 Inleiding

In de nabije toekomst wordt een verhuizing van Harmonie O&U verwacht. Door de verhuizing komt de huidige locatie vrij. Deze locatie betreft een voormalige sportzaal die thans dienst doet als muziekcentrum. De locatie ligt direct ten zuiden van het Heuvelplein, waaraan een mix van wonen en voorzieningen ligt, zowel winkels als horeca. Dit plein is voor een groot deel ingericht als parkeerterrein, een groot deel hiervan wordt gebruikt door bezoekers van de Jan Linders supermarkt.

In eerste instantie is voor de herontwikkeling van deze locatie gewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek voor een supermarkt. De gedachte was dat de Jan Linders kan worden verplaatst, de parkeerdruk op het Heuvelplein flink kan worden verlaagd en de verblijfskwaliteit daarmee kan worden versterkt en als het 'beleefplein' kan worden ingericht.

De huidige supermarkt van Jan Linders is momenteel relatief klein met een omvang van 955 m² winkelvloeroppervlak (wvo; Locatus, april 2019) en heeft mogelijk behoefte aan uitbreiding naar een modernere winkelmaat.

Naar aanleiding van vragen vanuit de raad over de mogelijkheden en kansen van de herontwikkeling van locatie 't Anker is een breder onderzoek naar een passende invulling toegezegd die het

meeste recht doet aan de locatie en de omgeving. Daarbij vormen ook de wensen en behoeften van de omgeving en ondernemers van het Heuvelplein belangrijke input voor de afweging. De locatie biedt verschillende mogelijkheden om diverse lokale en/ of regionale opgaven te laten landen. Daarom is een viertal mogelijkheden onderzocht met een verschillend programma: supermarkt, woningen, supermarkt én woningen of een park. In onderzoeksproces is hier een tussenmodel aan toegevoegd met wonen én park. Dit om het blok af te kunnen ronden én tevens een groene ruimte van betekenis te kunnen maken.

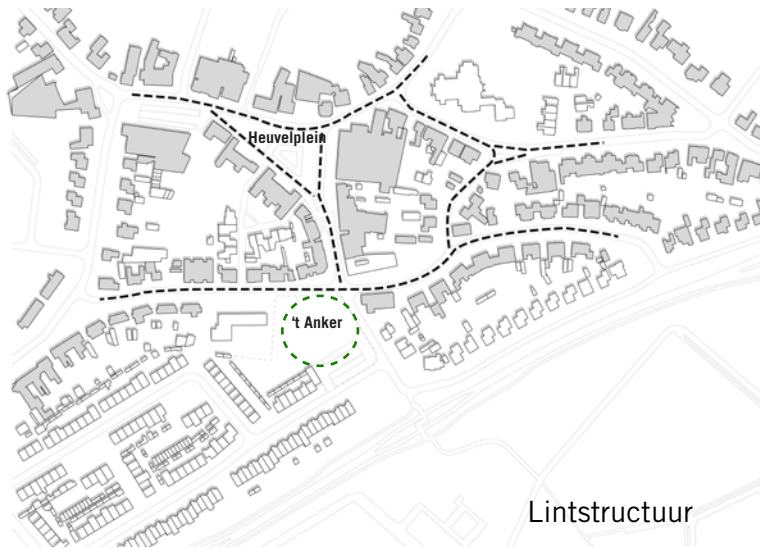
In deze variantenstudie wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de maatschappelijke waarde-creatie voor deze locatie inzichtelijk gemaakt door afweging van varianten aan de hand van een aantal ruimtelijke- en programmatische indicatoren:

- Ambitie Heuvelplein als beleavingsplein
- Respecteren van aanwezige groenelementen
- Impact op de leefomgeving
- Lokale en regionale woon- en retailopgaven.

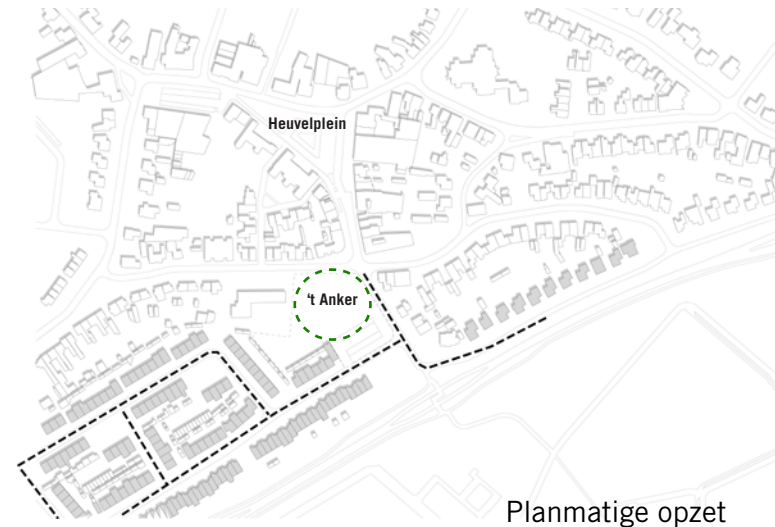
In deze variantenstudie zijn de verschillende af te wegen aspecten inzichtelijk gemaakt om tot een effectieve en evenwichtige besluitvorming te komen voor de herontwikkeling van de locatie 't Anker.

02 Ruimtelijke analyse

ruimtelijke overgang



De locatie 't Anker bevindt zich op de overgang tussen de oude dorpse linten en een buurt met meer planmatige uitbreidingen in een rechthoekige structuur. De linten met een min of meer door de tijd gegroeide opbouw worden vooral gewaardeerd door de verzorgde profielen, afwisseling in woningtypen en architectuur.



De woningen zijn over het algemeen grondgebonden met uitzondering van een aantal appartementen in de kleinschalige complexen langs de Pater Vogelstraat en Heuvelplein. Alle woningen in de omgeving zijn één of twee lagen met kap, met uitzondering van de rij woningen tussen Leliestraat en Lieshoutseweg, die net iets hoger zijn.

open-gesloten



Kenmerkend in het centrum zijn de oude linten. Rondom de kruisingen openen de kavels zich ten opzichte van de profielen wat een afwisselend beeld van open en gesloten ruimtes opleverd. Bij de kruising Heuvelplein, Pater Vogelstraat en Irisstraat is 't Anker een duidelijke afwijkende functie en massa.

afwijkende korrel en oriëntatie



In de Pater Vogelstraat wijken drie gebouwen af van de korrel van de rest van de straat. Door de functie en opzet van het gebouw heeft 't Anker alleen een duidelijke relatie met de omgeving aan de voorzijde aan de Pater Vogelstraat. De overige zijden zijn vooral gesloten.

functies in het centrum



De locatie 't Anker bevindt zich aan de zuidzijde van het centrum rond het Heuvelplein met alle voorzieningen. Langs de locatie ligt een belangrijke fietsroute vanuit de nieuwe wijk Beekse Akkers naar het Heuvelplein via de belangrijk OV halte aan de Lieshoutseweg. In die zin is de locatie een markante plek in de structuur.

waardevolle bomen



Laarbeek mag zich met recht een groene gemeente noemen. Dit groene beeld wordt voor een belangrijk deel 'gemaakt' door de vele bomen die de gemeente rijk is. Op de locatie staat een aantal bomen. De bomen hebben vanuit het groenbeleidsplan een verschillende status. Behoud van bomen bij ontwikkeling is een pré.

kadastrale grenzen



Hierboven een overzicht van de kadastrale grenzen rondom de planlocatie. Deze locatie heeft een oppervlak van ca. 5000 m². Het gebouw van 't Anker zelf heeft een grondoppervlak van ca. 1200 m².

Het plot waarop 't Anker staat omvat tevens de driehoek tussen de bestaande woningen en de parkeerplaats aan de Leliestraat.

De parkeerplaats wordt gebruikt door bezoekers van 't Anker, buurtbewoners én door forensen die met de bus vanaf de Lieshoutseweg reizen.

De aangeduide plot tussen de bebouwing, de Leliestraat, de Irisstraat en de Pater Vogelsstraat is het uitgangspunt als ruimte voor de modellenstudie.



Locatie 't Anker en de directe omgeving.

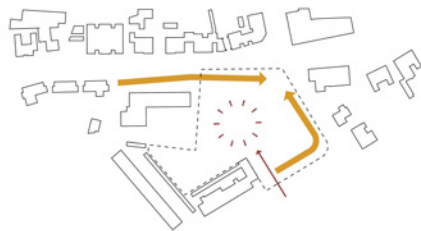
03 Visie en beleid

Ruimtelijke ambitie

De volgende drie ruimtelijke denkrichtingen vormen input voor de verschillende modellen in de studie. Er wordt in de verschillende modellen

altijd gezocht naar een logische afronding van de structuur, maat en schaal en het maken van de verbinding met de omgeving en de inpassing

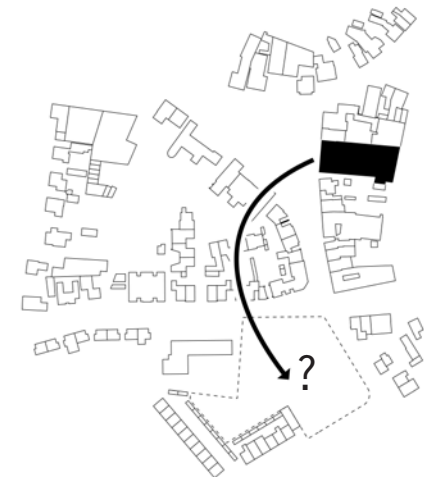
van een nieuw programma zoals woningen of supermarkt.



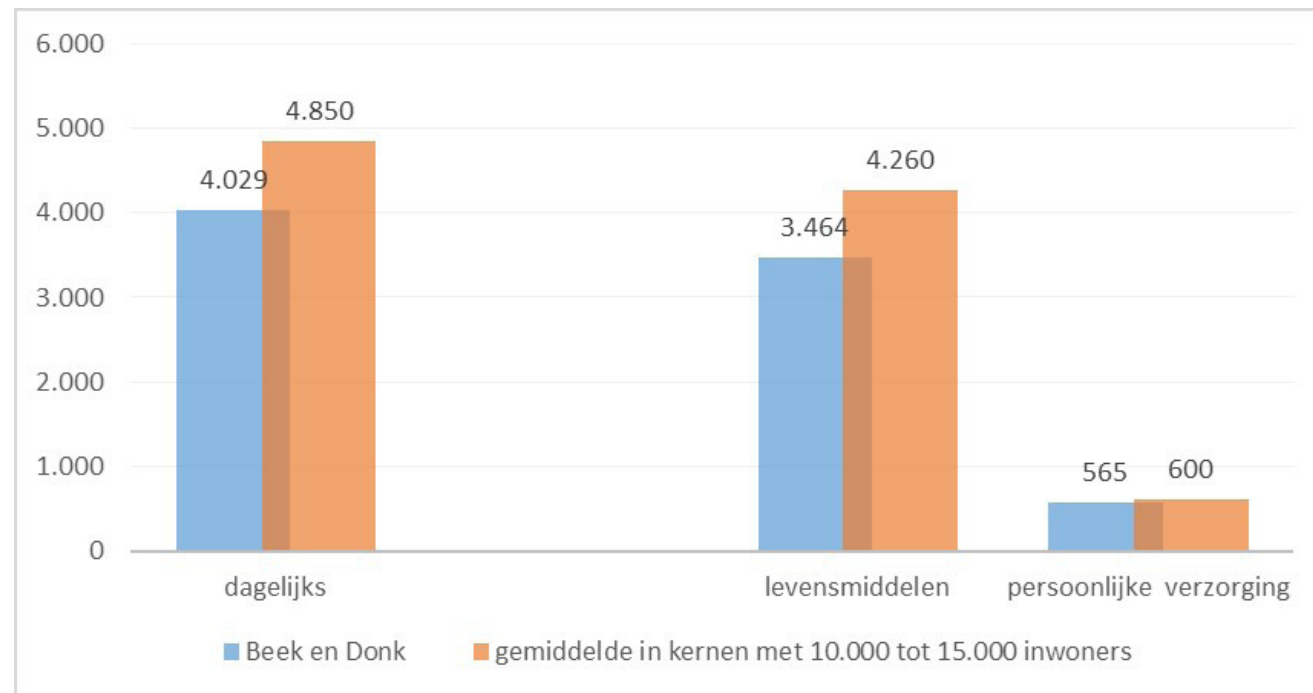
afronden ruimtelijke structuur



versterken verbinding



schuiven met functies



Figuur 1. Vergelijking dagelijks winkelaanbod Beek en Donk met het landelijke gemiddelde in vergelijkbare kernen in m² (bron: Locatus, 2019).

Lokale en regionale woon- en retailopgaven

Wonen

Wonen in Laarbeek betekent wonen in de ‘Waterpoort van de Peel’. In september 2016 is Laarbeek uitgeroepen tot groenste gemeente van Nederland en in september 2017 zelfs tot de groenste gemeente van Europa. Laarbeek is daarom een fijne plek om te wonen omringd door natuur en water. De groene omgeving is een kernkwaliteit van Laarbeek. In het raadsprogramma Vijfpartijenakkoord (2018) is dan ook opgenomen dat het dorpse karakter behouden moet blijven.

In de gemeentelijke Woonvisie 2017-2027 is de doelstelling dat de bestaande – en toekomstige woonvoorraad beter moet aansluiten op de behoefte en samenstelling van huishoudens. Voor nieuwe ontwikkelingen betekent dat vooral moet worden gebouwd voor de volgende doelgroepen:

- Starters (sociale huur en sociale koop).
- Senioren (levensloopbestendige woningen, (middel)dure huurwoningen).

Retail

Het regionale en het gemeentelijke detailhandelsbeleid (Regionale detailhandelsvisie MRE, Visie en afsprakenkader Detailhandel in de Peel 2015 en Retailnota Laarbeek 2015) streven naar een goed en toekomstbestendig voorzieningenniveau voor de inwoners van Laarbeek. Vanwege het lokale verzorgingsniveau betekent dit voor Laarbeek dat vooral de voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen op orde moeten zijn. Regionaal

geldt een ruimtelijk concentratiebeleid als het gaat om nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Specifiek voor supermarkten geldt dat deze bij voorkeur in – of aansluitend op een bestaand winkelgebied worden gefaciliteerd. Een supermarkt heeft een grote meerwaarde voor een winkelgebied vanwege de mate van combinatiebezoeken tussen de supermarktbezoeker en het overige aanbod (detailhandel en horeca) in een winkelgebied (tot 100 meter afstand).

Indicatief is er nog ruimte om het dagelijkse winkelaanbod in Beek en Donk te versterken (figuur 1). In de praktijk betekent dit vooral een verbetering/opwaardering van het bestaande dagelijkse winkelaanbod. Momenteel is bijvoorbeeld geen één van de supermarkten in de gemeente Laarbeek en de kern Beek en Donk groter dan 1.000 m² wvo, terwijl een moderne supermarkt tegenwoordig een omvang heeft van 1.400 m² wvo.

Voor het Heuvelplein geldt de beleidsmatige ambitie voor een ‘belevingsplein’, waarbij de ontmoetingsfunctie van essentieel belang is. Een plek waar mensen elkaar ontmoeten, even gaan zitten op een bankje of terrasje en even gezellig wat gaan drinken. Het Heuvelplein moet op termijn een belangrijke plek zijn voor evenementen, kunst, cultuur, etc. (aldus Platform de nieuwe winkelstraat - Heuvelplein Beek en Donk 2017). Om dit te bereiken zouden de verkeers- en parkeerintensiteiten op het plein moeten worden afgebouwd.

Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

De locatie ligt in de schil van het centrum van Beek en Donk, aan de rand van een woonwijk. De locatie wordt ontsloten door erftoegangswegen met een maximum snelheid van 30 km/u. Dit zijn de Pater Vogelsstraat, Irisstraat en Leliestraat. In noordelijke richting wordt via het Heuvelplein het centrum bereikt van het voormalige kerkdorp Beek. In zowel oostelijke als westelijke richting van de Pater Vogelsstraat worden de aangrenzende wijken bereikt en vindt ontsluiting plaats met de N615.

Huidige verkeersgeneratie

Het muziekcentrum genereert in de huidige situatie verkeer. In de kencijfers van het CROW is geen muziekcentrum opgenomen. Naar verwachting gaat om circa 60 tot 110 motorvoertuigen per etmaal¹. De bandbreedte is daarbij afhankelijk van wat er in het pand op die dag plaatsvindt. Daarnaast trekt het naar verwachting veel fietsers aan. Afhankelijk van de nieuwe invulling zal het meer of minder verkeer gaan genereren.

¹ Aangesloten is bij de functies (film)theater en musical waarbij het gaat om gemiddeld 5 tot 10 motorvoertuigen per 100 m². Op basis van de BAG (basisregistratie adressen en gebouwen) heeft het muziekcentrum een oppervlakte van 1.124 m² wat uitkomt op circa 60 tot 110 mvt/etmaal.

Parkeren

De parkeerbehoefte wordt berekend volgens de gemeentelijke parkeerbeleidsnota. Hiervoor worden de kencijfers van het CROW gehanteerd. Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte binnen de perceelgrenzen van het terrein wordt opgevangen.

Per functie gelden de volgende parkeernormen:

Functie	Parkeernorm
Koopwoning, tussen hoek	1,8 per woning
Koop, etage, duur	1,9 per woning
Koop, etage, midden	1,7 per woning
Koop, etage, goedkoop	1,4 per woning
Huur, etage, duur	1,7 per woning
Huur, etage midden/goedkoop	1,2 per woning
Fullservice supermarkt	5,3 per 100 m ² bvo

De huidige parkeerplaats aan de zuidzijde behorende bij 't Anker (22 plaatsen) wordt ook gebruikt voor parkeren bij de OV halte en door omwonenden. Het aandeel wordt nog onderzocht door de gemeente. In de modellen is naar gelang de ruimte rekening gehouden met het behoud van een aantal plaatsen. Daarnaast is er ruimte aan de overzijde van de Leliestraat om in combinatie met een Kiss&Ride strook enkele parkeerplaatsen aan te leggen als P&R plekken nabij de OV halte. Dit is ook genoemd bij de raadpleging van de omgeving.

Verkeersveiligheid

De locatie ligt in de schil van het centrumgebied en temidden van woningen, waardoor leefbaarheid hoog in het vaandel staat. In de omgeving en ook van en naar het huidige muziekcentrum wordt veel gefietst. Afhankelijk van het programma gaat het meer of minder gemotoriseerd verkeer aantrekken. Verkeerveiligheid is hierdoor een belangrijk aspect wat wordt meegewogen. De ontsluiting van personenauto's van het terrein naar de openbare weg en ook eventuele laad- en losbewegingen dienen hierdoor goed te worden gescheiden van het langzame verkeer. Ook hier geldt als uitgangspunt dat de ontwikkelingen op het terrein niet tot verkeersonveilige situatie op de openbare weg mogen leiden.



opgehaalde input van omwonendens en stakeholders

04 Raadpleging omgeving

Als een eerste stap in het onderzoek is op 22 mei 2019 een bijeenkomst gehouden waarin de omgeving en de stakeholders is gevraagd mee te denken op basis van de verschillende scenario's. Er is in deze fase bewust nog niet getekend of beperkingen gegeven om ruim te kunnen denken. De ideeën en overwegingen zijn input voor de modellenstudie.

Uitgenodigd en aanwezig waren: Omwonenden inclusief Vereniging van Eigenaars Klooster Zeven Zusters en Regionaal Autisme Centrum, Ondernemers vereniging Heuvelplein en Stichting Centramanagement Laarbeek, Stichting Dorpsraad Beek en Donk, Buurtvereniging De Eendracht en grondeigenaren (o.a. Wocom). Er is hen gevraagd naar de ideeën, wensen, vragen en overwegingen bij de vier scenario's. Er is in drie groepen over de modellen nagedacht. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder aangegeven.

Belangrijkste input

- Er zijn vooral veel bedenkingen bij de vestiging van een supermarkt op basis van verschillende argumenten:
 - grote verkeersaantrekkende werking
 - grote parkeerdruk omgeving
 - overlast van laden en lossen
 - onveilige situaties met name voor fietsverkeer
 - omgeving niet geschikt voor zwaar verkeer: woonstraten
- Voorkeur ligt bij het behoud en de renovatie van 't Anker met functionele uitbreiding tot multicultureel centrum voor

meerdere doelgroepen (theater-filmzaal-lounge). Behoud de maatschappelijke functie;

- Ander programma dan een supermarkt is over het algemeen wel voorstelbaar mits dit past in de omgeving qua massa en hoogte. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan grondgebonden woningen voor senioren of jongeren met een beperkte hoogte.

Overige opmerkingen en wensen

- Er is reeds een grote parkeerdruk door overstap op de OV halte;
- Een Kiss&Ride voorziening kan de verkeersproblemen van halen en brengen voor de bus oplossen. Gedacht wordt aan een lusje op het veldje langs de Lieshoutseweg met enkele parkeerplaatsen (afzonderlijk van een specifiek model);
- Groene driehoek achter bestaande woningen behouden;
- Ga verstandig om met Heuvelplein: als de supermarkt vertrekt dan moet er wel genoeg parkeren blijven voor overige winkels;
- Wat zijn de mogelijkheden voor het pand van Jan Linders. Wat komt er voor terug als hij vertrekt? Iets dat geen parkeren genereert?
- Als de locatie wordt vergroend (parkmodel) maak er een plek van waar verschillende doelgroepen zoals ouderen, jongeren en kinderen gebruik van kunnen maken.

In de bijlage is een verslag opgenomen van alle opgehaalde input uit de bijeenkomst van 22 mei 2019.

05 Modellenstudie



1. Park



2. Wonen aan het groen



3. Wonen



4. Wonen en supermarkt (1300m²)



5. Supermarkt (1600m²)

Model 1: Park

Programma:

- Park: groen/water

Parkeerplaatsen

- 8 openbare parkeerplaatsen

Consequenties bestaande bomen

- er hoeven geen bomen te worden gekapt
- mogelijkheid van toevoegen van bomen



Ruimtelijke inpassing

Het model gaat uit van sloop zonder nieuwbouw. Zonder gebouwd programma kan de hele locatie als samenhangende groene ruimte worden ingericht. De groene ruimte biedt verschillende mogelijkheden voor inrichting en gebruik als aanvulling op de buurt/wijk. Denk hierbij aan een groene verblijfsfunctie aanvullend op het Heuvelplein. Er is voldoende ruimte voor speelplekken voor verschillende doelgroepen (leeftijden), waterberging en zitmogelijkheden.

De getekende invulling (indicatief) is een mogelijke inrichting waarbij de plek naast de groene functie ook een verbindende en verblijfsfunctie kan krijgen.

In dit model is toevoegen van bomen uiteraard mogelijk.

Wanneer de hele ruimte als park wordt ingericht ligt het ook aan achterkantsituaties. Zo ontstaat geen duidelijke ruimtelijke afronding van

het blok en heeft het park aan de westkant geen duidelijke begrenzing. Een bescheiden woonprogramma kan hiervoor een oplossing bieden.

Verkeer en parkeren

Afname van het gemotoriseerd verkeer door afwezigheid gebouwd programma. Geen verkeersaantrekkende door de nieuwe functie. Bij de te behouden garageboxen is een deel van de bestaande parkeerplaatsen ingepast. Hiervoor is voldoende ruimte.

De verkeersveiligheid op de omliggende wegen blijft geborgd.

Programma

Het model Park geeft geen invulling aan de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen ten aanzien van retail, woningbouw en de ambities voor het Heuvelplein. Wel wordt voor de omgeving het dorpse karakter geborgd met een 'groene' invulling.



Pater Vogelstraat

Irisstraat

Leliestraat

K&R

Lieshoutseweg

Park



Model 2: Wonen aan het groen

Programma:

- 6 levensloopbestendige woningen, groen/water

Parkeerplaatsen

- 6 private parkeerplaatsen
- 9 openbare parkeerplaatsen

Bouwhoogte

- maximaal 1 -1,5 laag met een kap

Consequenties bestaande bomen

- kap van 1 boom in categorie overig.
Mogelijkheid voor het toevoegen van bomen.



Ruimtelijke inpassing

Het model is toegevoegd om een logische ruimtelijke afronding van het blok en een parkruimte te creëren. Het gaat uit van de logische afronding van het blok binnen de dorps setting met een korte rij levensloopbestendige woningen. De massa van de woningen is beperkt, de hoogte bedraagt 1 tot 1,5 laag met kap.

Elke woning krijgt een parkeerplaats op eigen terrein. Bezoekersparkeren wordt met een aantal extra plaatsen bij de garageboxen geclusterd. De overige ruimte wordt ingericht als groen/park (met mogelijkheid van waterberging) dat aansluit op het zuidelijk gelegen groene perceel. De groene driehoek kan worden behouden en maakt deel uit van een gezamenlijk binnenterrein waarin ook ruimte is voor bijvoorbeeld een speelplek.

De groene ruimte biedt verschillende mogelijkheden voor inrichting en gebruik. Denk hierbij aan een speelplek voor een

andere doelgroep dan in het blok (beslotener), waterberging of openbare tuin. In dit model is toevoegen van bomen mogelijk.

Verkeer en parkeren

De parkeerbehoefte wordt voorzien binnen de plangrenzen waarbij 4 extra plaatsen zijn ingetekend.

Deze parkeerplaatsen zijn deels bereikbaar vanaf de Pater Vogelstraat en deels vanaf de Leliestraat. De verkeersgeneratie van 6 woningen bedraagt op basis van 7 verkeersbewegingen per woning volgens het CROW circa 42 mvt/etmaal. Met de extra parkeerplaatsen zal dit naar verwachting oplopen tot circa 60 mvt/etmaal. Ten opzichte van de huidige situatie genereert het dan ook geen extra verkeer en zal het minder fietsers aantrekken. Met deze ontwikkeling blijft de verkeersveiligheid op de omliggende wegen geborgd.

Programma

Met de ontwikkeling van 6 levensloopbestendige woningen wordt ingespeeld op de woonbehoefte van één belangrijke doelgroep in het beleid: senioren. Daarnaast is met de ruimtelijke inpassing met veel groen rekening gehouden met het dorps karakter van Beek en Donk. Model 2 geeft geen invulling aan de regionale – en lokale retailopgaven en de ambities voor het Heuvelplein.



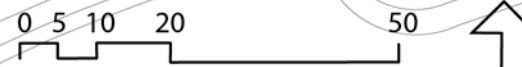
Pater Vogelstraat

Irisstraat

Leliestraat

Lieshoutseweg

Wonen aan het groen



Model 3: Wonen

Programma:

- 10 grondgebonden woningen met tuin
- 2 - 4 appartementen

Parkeerplaatsen

- minimaal 21 openbare parkeerplaatsen

Bouwhoogte

- maximaal 2 lagen met een kap

Consequenties bestaande bomen

- kap van 1 boom in categorie overig



Ruimtelijke inpassing

Het model gaat uit van de logische afronding van het blok binnen de dorps setting. De massa en hoogte van de woningen worden afgestemd op de bestaande woningen in het blok. De parkeeroplossing wordt aan de binnenzijde van het blok opgelost. Op deze manier worden nagenoeg alle bomen behouden en draagt de afronding bij aan een groen uiterlijk van de aanliggende straatprofielen. Optioneel kunnen de tuinen (deels) als collectieve tuin worden vormgegeven.

De groene driehoek kan worden behouden en maakt deel uit van een gezamenlijk binnenterrein waarin ook ruimte is voor bijvoorbeeld een speelplek.

Het aandeel verharding neemt niet toe. Extra waterberging is niet noodzakelijk. Inrichting met waterdoorlatende materialen in openbare ruimte als klimaat adaptieve ingreep.

Optie

Mogelijkheid is om het blok langs de Irisstraat geheel af te ronden. Daarvoor zullen drie extra bomen plaats moeten maken. Deze kunnen worden teruggeplant op de locatie.

Verkeer en parkeren

Binnen de plangrenzen worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen. De parkeerplaatsen zijn deels bereikbaar vanaf de Pater Vogelsstraat en deels vanaf de Leliestraat. De verkeersgeneratie van 12 woningen bedraagt op basis van 7 verkeersbewegingen per woning volgens het CROW circa 80 mvt/etmaal. Ten opzichte van de huidige situatie blijft de verkeersaantrekkende werking ongeveer gelijk, wel zal het minder fietsers aantrekken. Met deze ontwikkeling blijft de verkeersveiligheid op de omliggende wegen geborgd.

Programma

Dit model voorziet in de woonbehoefte van de twee belangrijkste doelgroepen in het beleid in de Woonvisie: starters en senioren. De gemeente Laarbeek wil graag jongeren binnen de gemeente houden. Daarnaast ontbreekt het aan levensloopbestendige woningen in Beek en Donk. Met de ontwikkeling van zowel grondgebonden woningen als appartementen kunnen beide doelgroepen worden bediend. Het model geeft geen invulling aan de regionale – en lokale retailopgaven en de ambities voor het Heuvelplein.



Wonen

0 5 10 20 50



Model 4: Supermarkt en wonen

Programma:

- supermarkt 1300 m² bvo
- 10-12 appartementen

Parkeerplaatsen

- 73 parkeerplaatsen op maaiveld
- 20-40 pp in kelder (wonen)

Bouwhoogte

- 2 bouwlagen (+eventueel een kapje)

Consequenties bestaande bomen

- kap van totaal 11 bomen



Ruimtelijke inpassing

Het model gaat uit van inpassing van een moderne supermarkt van 1300 m² met daarop woningen.

Het gebouw wordt langs de Irisstraat/Pater Vogelsstraat gelegd waardoor langs deze straten een logisch afgerond woonblok kan worden gemaakt dat zich tevens verhoudt met de appartementen aan de overzijde van de Pater Vogelsstraat.

De binnenzijde is het domein van de supermarkt met parkeerveld. Door de beperktere omvang is minder parkeerruimte nodig op maaiveld. De bestaande groene driehoek kan worden behouden. Er is zo enige afstand tot de bestaande woningen als overgang naar de supermarkt.

De entree van de parkeergarage (alleen bewoners) kan aan de Pater Vogelsstraat worden gelegd. Duidelijk gescheiden van de supermarkt (vanaf de Irisstraat/Leliestraat).

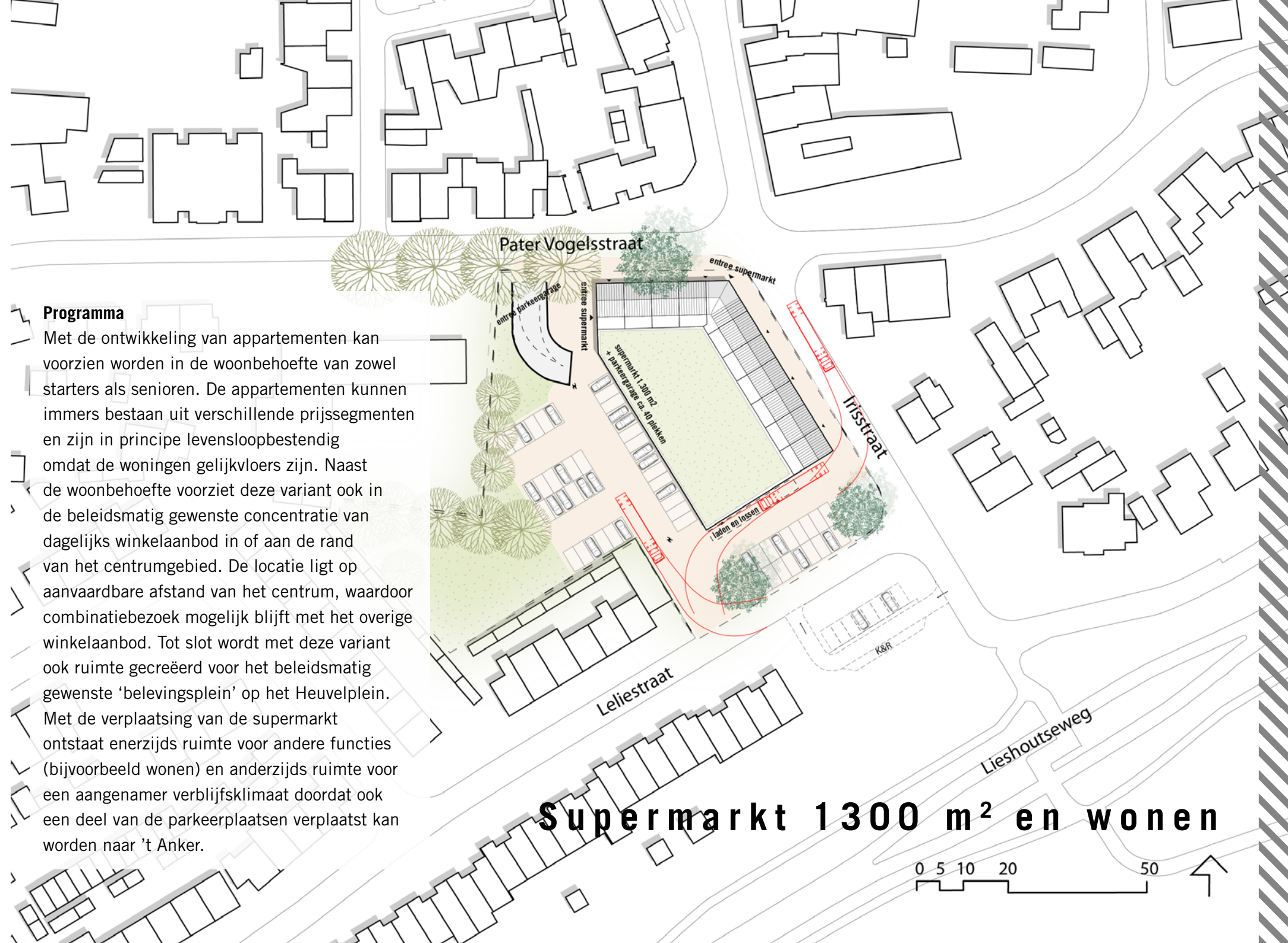
Weinig ruimte voor waterberging, dit zal buiten het plangebied moeten worden opgelost. Groen dak als klimaatadaptieve oplossing mogelijk.

Verkeer en parkeren

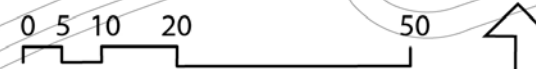
Parkeerbehoefte wordt gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernormen (93 tot 113 pp) en wordt gescheiden ontsloten. Voor de woningen in een parkeergarage (bereikbaar vanaf de Pater Vogelsstraat) en voor de supermarkt op het maaiveld (bereikbaar vanaf de Irisstraat en Leliestraat). De laad- en loslocatie is gelegen aan de achterzijde, vrachtverkeer hoeft niet te steken. Op het eigen terrein is de situatie naar omstandigheden verkeersveilig. Op basis van 1.300 m² bvo trekt het circa 2.000 mvt/etmaal aan. Dit is een significante toename waarbij de verkeersintensiteit op de omliggende wegen flink toeneemt. Hierdoor ontstaan meer conflictpunten op de omliggende woonstraten, met name op de fietsroute vanaf de N615, wat de situatie minder verkeersveilig maakt.

Programma

Met de ontwikkeling van appartementen kan voorzien worden in de woonbehoefte van zowel starters als senioren. De appartementen kunnen immers bestaan uit verschillende prijssegmenten en zijn in principe levensloopbestendig omdat de woningen gelijkvloers zijn. Naast de woonbehoefte voorziet deze variant ook in de beleidsmatig gewenste concentratie van dagelijks winkelaanbod in of aan de rand van het centrumgebied. De locatie ligt op aanvaardbare afstand van het centrum, waardoor combinatiebezoek mogelijk blijft met het overige winkelaanbod. Tot slot wordt met deze variant ook ruimte gecreëerd voor het beleidsmatig gewenste 'belevingsplein' op het Heuvelplein. Met de verplaatsing van de supermarkt ontstaat enerzijds ruimte voor andere functies (bijvoorbeeld wonen) en anderzijds ruimte voor een aangenerder verblijfsklimaat doordat ook een deel van de parkeerplaatsen verplaatst kan worden naar 't Anker.



Supermarkt 1300 m² en wonen



Model 5: grote supermarkt

Programma:

- supermarkt 1600 m² bvo

Parkeerplaatsen

- 90 parkeerplaatsen

Bouwhoogte

- 1 bouwlaag (ca. 4,5 m)

Consequenties bestaande bomen

- kap van totaal 17 bomen



Ruimtelijke inpassing

Het model gaat uit van inpassing van een volwaardige moderne supermarkt.

De supermarkt wordt langs de Irisstraat gelegd voor een efficiënte inpassing en voldoende afstand tot de woningen. Een dergelijke massa is fors in de omliggende structuur.

De entree ligt op de kop richting Pater Vogelsstraat/kruising. De overige zijden zullen een minder representatieve gevel hebben.

De korrelgrootte van een dergelijk pand is duidelijk afwijkend in deze woonomgeving.

Het parkeren wordt geclusterd op het binnenterrein. De ontsluiting en laden en lossen liggen aan de binnenzijde: zo ontstaan zo min mogelijk conflictsituaties met voornamelijk het fietsverkeer over de Irisstraat.

De groene ruimte wordt nagenoeg geheel gebruikt voor de supermarkt en bijbehorende infrastructuur. Een groot aantal bomen zal

moeten plaatsmaken. Hier en daar kan een boom worden teruggeplant.

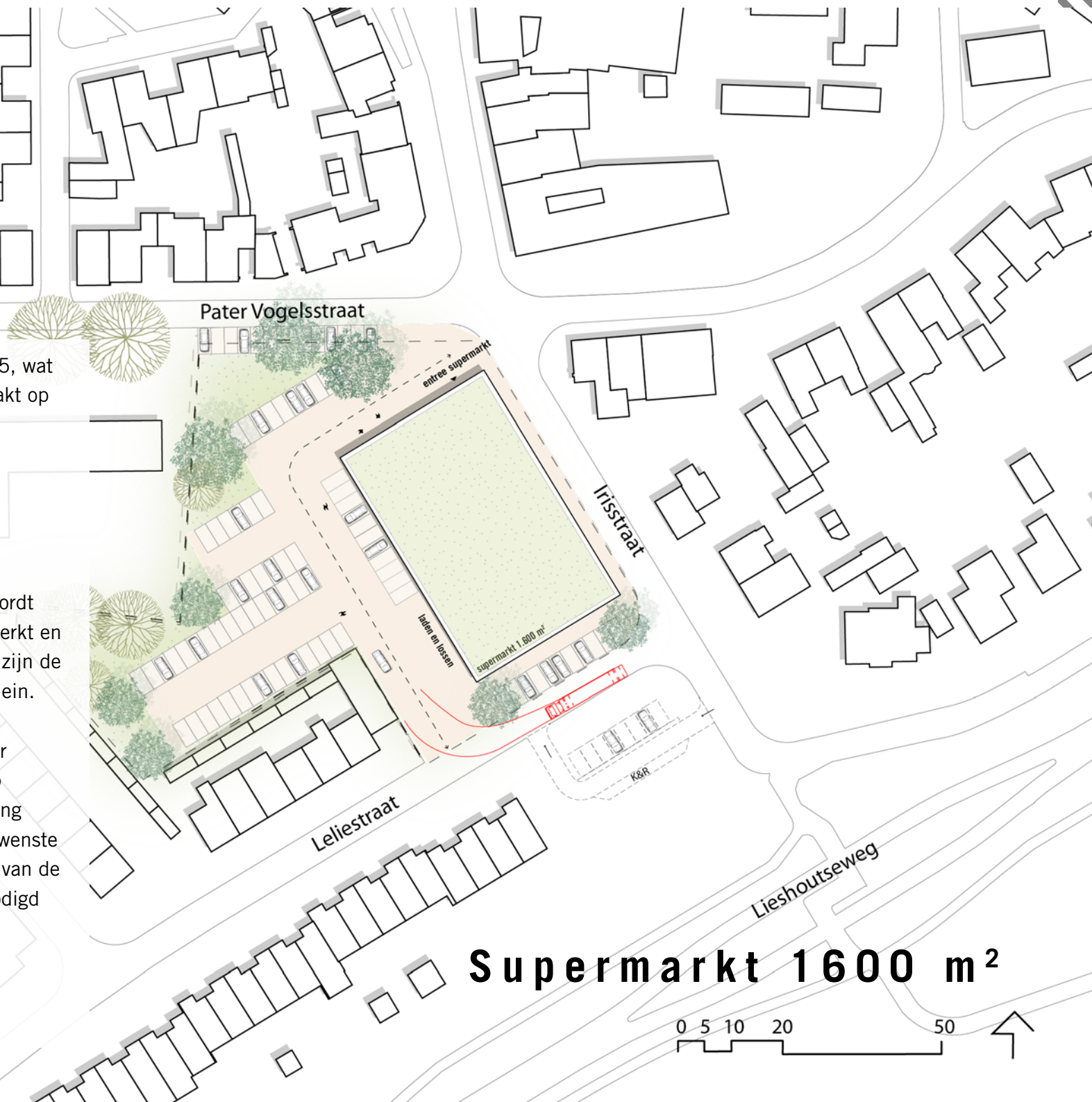
Verkeer en parkeren

De parkeerbehoefte bedraagt volgens de gemeentelijke normen 93 parkeerplaatsen en wordt voorzien binnen de plangrenzen. Het terrein en daarmee de parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf het kruispunt Heuvelplein – Pater Vogelsstraat en vanaf de Leliestraat. De laad- en loslocatie is niet nabij de ingang van de winkel gesitueerd, maar heeft wel conflictpunten met voetgangers en auto's naar de parkeerplaatsen aan de Leliestraat. Met name de steekbewegingen bij de laad-loslocatie maakt de situatie niet optimaal op het gebied van verkeersveiligheid. Op basis van 1.600 m² genereert het ongeveer 2.400 mvt/etmaal volgens het CROW. Dit is een significante toename waarbij de verkeersintensiteit op de omliggende wegen flink toeneemt. Door de grote verkeersaantrekkende werking ontstaan meer conflictpunten op de omliggende woonstraten,

met name op de fietsroute vanaf de N615, wat de situatie ook minder verkeersveilig maakt op de openbare weg.

Programma

Het model geeft geen invulling aan de woonopgaven, tenzij op de vertreklocatie woningen worden ontwikkeld. Met de ontwikkeling van een grote supermarkt wordt het dagelijkse voorzieningenaanbod versterkt en toekomstbestendig gemaakt. Momenteel zijn de supermarkten in Beek en Donk relatief klein. De locatie ligt op aanvaardbare afstand van het overige centrumaanbod, waardoor combinatiebezoeken mogelijk blijven. Op de vertreklocatie Heuvelplein, kan invulling worden gegeven aan het beleidsmatig gewenste 'belevingsplein', doordat met het vertrek van de supermarkt minder parkeerplaatsen benodigd zijn op het plein.



Supermarkt 1600 m²

06 Afwegingskader

ZIE SEPARAAT EXCEL-BESTAND

Model	Programma	Ruimtelijk					
		Inpassing in omgeving	Respecteren groene elementen	Impact op Locatie 't Anker	Impact op Heuvelplein	Verkeersgeneratie en parkeren	veerkeersveiligheid
1. Park	Park zonder gebouwd programma	Park kan groene kwaliteit toevoegen. Belangrijk zijn de inrichting, beheer en gebruik. Bestaande parkeerplaatsen aan de zuidzijde kunnen (voor een deel) worden gehandhaafd of op een andere manier worden ingepast.	Groene elementen worden gerespecteerd. Alle bomen kunnen worden behouden. Er wordt zelfs vergroend na sloop van de bebouwing en eventueel weghalen van de bijbehorende parkeergelegenheden. De route vanaf de nieuwe woonwijken Beekse Akkers/ Beekse Lanen naar het Heuvelplein kan als groene verbinding ter weerszijden van de Leshoutseweg worden aangezet. Er is ruimte voor het maken van extra water of een speelplek.	Impact op de leefomgeving is positief. Geen verkeersaanrekkende werking, geluidsoverlast of parkeerdruk. Park kan worden ingezet voor extra functies zoals waterberging en buispeelvoorziening (dit is geen optie op het Heuvelplein i.v.m. multifunctionele ruimte - leeg). Op de schaal van de buurt/straat positief effect. Klimaatadaptief.	Geen impact op Heuvelplein.	Verkeersgeneratie neemt af, geen parkeerplaatsen nodig voor deze functie.	Minder verkeer bevordert verkeersveiligheid voor fietsers.
2. Wonen en park/groen	6 grondgebonden levensloopbestendige woningen of seniorenwoningen	Met een beperkt aantal woningen kan het bestaande blok logisch worden aangeheeld en afgerond. Er blijft ruimte over voor een groene ruimte/ parkstrook aansluitend aan de groene ruimte aan de zuidzijde v.d. locatie. Parkeren kan deels op eigen terrein worden opgelost.	Er hoeven geen bomen te worden verwijderd. Er is ruimte om groen en bomen toe te voegen. De groene driehoek in het blok kan worden gehandhaafd. Door de positionering van de woningen kan de groene zone langs de fietsroute worden doorgezet.	Impact op de leefomgeving van locatie van 't Anker is klein gezien het beperkte programma, de functie en de daarbij behorende verkeersdruk en parkeeropgave. Groene driehoek achter bestaande woningen blijft behouden en wordt onderdeel van het hele woonblok. Langs de doorgaande fietsroute wordt het groen doorgezet.	Minimale impact op Heuvelplein: gering aantal extra bewoners in het centrum.	Parkeren zal plaatsvinden op de ruime kavels, op het eigen terrein. De verkeersgeneratie van woningen is redelijk beperkt. Verkeersgeneratie van eventuele zorg is tevens lager ten opzichte van de huidige situatie.	Minder verkeer dan de huidige situatie komt de verkeersveiligheid ten goede.
3. Wonen	10 grondgebonden woningen met tuin en 2 appartementen	Met woningbouw kan het bestaande blok logisch worden aangeheeld en afgerond. Het parkeren kan op de locatie in het blok worden ingepast. Bestaande groene ruimte (driehoek) aan de binnenkant blijft behouden.	Er zal 1 boom moeten verdwijnen: categorie overige bomen. Deze kan in het gebied worden teruggeplant (gecompenseerd). De groene driehoek in het blok kan worden gehandhaafd.	Impact op de leefomgeving van locatie van 't Anker is gemiddeld gezien het programma, de functie en de daarbij behorende verkeersdruk en parkeeropgave. Groene driehoek achter bestaande woningen blijft behouden en wordt onderdeel van het hele woonblok.	Weinig impact op Heuvelplein: gering aantal extra bewoners in het centrum.	Parkeerbehoefte van maximaal 24 parkeerplaatsen wordt voorzien binnen de plot. Ten opzichte van de huidige situatie zal het verkeer niet in betekende mate toenemen.	Geen toename van verkeer ten opzichte van de huidige situatie. Verkeersveiligheid blijft gelijk.
4. Supermarkt en wonen	Supermarkt en wonen: 1.300 m2 bvo en maximaal 12 appartementen voor starters en/of senioren	Maat en schaal van een supermarkt wijken af van omliggende woningen. Door de inzet van woningen wordt functioneel aangesloten en kan langs de straten qua maat en schaal worden ingepast. Functionele zijden liggen aan de binnenkant van het blok.	De inpassing van een supermarkt met een aantal woningen op de locatie 't Anker heeft als gevolg dat een groot deel van de groene ruimte zal moeten worden ingezet voor gebouw en parkeer- en manoeuvreerruimte. De groene driehoek in het blok kan worden behouden. Om het geheel functioneel in te passen zullen minimaal 11 bomen moeten verdwijnen: 3 waardevolle solitaire bomen, 2 in categorie bomen in een structuur en 6 bomen in de categorie overig.	Impact op de leefomgeving rond de locatie is groot vanwege verkeersgeneratie, parkeeropgave en het laden en lossen van vrachtauto's. De locatie zal voor een groot deel worden benut. Door een kleinere omvang en een verdiepte parkeeroplossing voor de woningen kan de groene driehoek worden behouden.	Verplaatsing van de supermarkt biedt ruimte voor vergroening en ontwikkeling van het beleefplein. Het vertrek van de supermarkt betekent wel dat er een andere functie moet worden gezocht die een minder grote parkeerdruk geeft. Dit model genereert tevens een gering aantal extra bewoners in het centrum.	Parkeerbehoefte van circa 38 parkeerplaatsen voor de woningen en 73 voor de supermarkt. Verkeersgeneratie van circa 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor een woonstraat is dit een significante toename.	Verplaatsing van het verkeer uit het centrum naar deze locatie. De voorkant en daarmee de ingang van de winkel ligt aan de noordwestelijke zijde. De laad- en losvoorziening is gesitueerd aan de achterzijde op het terrein. Vrachtwagen heeft niet op openbaar terrein te steken. De ruimtelijke scheiding maakt de situatie verkeersveilig. Parkeergarage via noordelijke zijde bereikbaar en parkeerplaatsen op maaiveld via zuidelijke zijde. Het verkeer wordt hierdoor gespreid. Daarnaast beperkt haaksparkeerplaatsen vanaf de straten. Door drukte in straten zullen er meer conflictsituaties ontstaan. Menging van grote getalen gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer maakt de situatie onveilig, mate name voor fietsers.
5. Supermarkt	Supermarkt: 1.600 m2 bvo	Maat en schaal wijken sterk af van omliggende woningen. Een supermarkt heeft over het algemeen slechts één representatieve gevel (entree). De overige gevels zijn functioneel (laden en lossen of dichte gevel). Dit betekent dat een dergelijk gebouw ruimtelijk weinig kwaliteit toevoegt aan de uitstraling van de locatie.	De inpassing van een supermarkt op de locatie 't Anker heeft als gevolg dat een groot deel van de groene ruimte zal moeten worden ingezet voor gebouw en parkeer- en manoeuvreerruimte. Om het geheel functioneel in te passen zullen 17 bomen moeten verdwijnen: 5 waardevolle solitaire bomen, 6 in categorie bomen in een structuur en 6 bomen in de categorie overig.	Impact op de leefomgeving rond de locatie is groot vanwege verkeersgeneratie, parkeeropgave en het laden en lossen van vrachtauto's. De locatie zal geheel worden benut voor de nieuwe functie. Door de omvang van de supermarkt en bijbehorend parkeren wordt nagenoeg de gehele plot gebruikt.	Verplaatsing van de supermarkt biedt ruimte voor vergroening en ontwikkeling van het beleefplein. Het vertrek van de supermarkt realiseert naar beleefplein betekent wel dat er een andere functie moet worden gezocht die een minder grote parkeerdruk geeft. Dit is vooral afhankelijk van de eigenaar van het pand. De invloed van de gemeente is beperkt.	Parkeerbehoefte van 90 parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke norm. Verkeerstoe name in dit scenario het hoogst met 2.400 motorvoertuigen per etmaal. Voor een woonstraat is dit een significante toename.	Grote supermarkt trekt relatief veel verkeer, grotendeels een verplaatsing vanuit het centrum. De voorkant en daarmee de ingang van de winkel is gelegen aan de noordelijke zijde. De laad- en losvoorziening is gesitueerd aan de achterzijde, zuidwestelijke zijde op het terrein. Vrachtwagen heeft maar beperkt te steken. Deels haaksparkeerplaatsen aan de straten. Parkeerterrein zowel via noordelijke als zuidelijke zijde aan te rijden, waardoor het verkeer wordt gespreid. Door drukte in straten ontstaan er meer conflictsituaties. Menging van grote getalen gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer maakt de situatie onveilig, mate name voor fietsers.



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer