

Model	Programma	Ruimtelijk					
		Inpassing in omgeving	Respecteren groene elementen	Impact op Locatie 't Anker	Impact op Heuvelplein	Verkeersgeneratie en parkeren	verkeersveiligheid
1. Park	Park zonder gebouwd programma	Park kan groene kwaliteit toe voegen. 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 parkeergelegenheid. De route vanaf de nieuwe woonwijken Beekse Akkers/ Beekse Lanen naar het Heuvelplein kan als groene verbinding ter weerszijden van de Lieshoutseweg worden aangezet. Er is ruimte voor het maken van extra water of een speelplek.	Impact op de leefomgeving is positief. Geen verkeersaantrekkende werking, geluidsoverlast of parkeerdruk. Park kan worden ingezet voor extra functies zoals waterberging en buurtspeelvoorziening (dit is geen optie op het Heuvelplein ivm multifunctionele ruimte - leeg). Op de schaal van de buurt/straat postief effect. Klimaatadaptief.	Geen impact op Heuvelplein.	Verkeersgeneratie neemt af, geen parkeerplaatsen nodig voor deze functie.	Minder verkeer bevordert verkeerveiligheid 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 vd 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 betekenende 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. Vracherverkeer hoeft 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 stromen 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 toevoegd 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 en realisatie 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. Verkeers-toename 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. Vracherverkeer hoeft 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 stromen ontstaan er meer conflictsituaties. Menging van grote getalen gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer maakt de situatie onveilig, mate name voor fietsers.

Functioneel		
Lokale en regionale retailopgave	Lokale en regionale woonopgave	Ambitie Heuvelplein als beleavingsplein
Geen bijdrage aan de lokale/ regionale retailopgave. Supermarkt zal op zoek moeten naar een alternatieve locatie om de gewenste moderne en toekomstbestendige winkelmaat te realiseren.	Geen bijdrage aan de lokale/ regionale woonopgaveopgave.	Geen bijdrage aan de parkeersituatie op het Heuvelplein. Biedt daarom geen oplossing voor de ambitie voor het Heuvelplein als beleefplein.
Geen bijdrage aan de lokale/ regionale retailopgave. Supermarkt zal op zoek moeten naar een alternatieve locatie om de gewenste moderne en toekomstbestendige winkelmaat te realiseren.	Deze variant speelt in op de woonbehoefte van senioren met de realisatie van levensloopbestendige woningen. Daarnaast wordt optimaal rekening gehouden met het dorpse karakter en het behoud van zoveel mogelijk groen.	Woningbouw levert geen ruimte op het Heuvelplein voor extra verblijfskwaliteit/beleving.
Geen bijdrage aan de lokale/ regionale retailopgave. Supermarkt zal op zoek moeten naar een alternatieve locatie om de gewenste moderne en toekomstbestendige winkelmaat te realiseren.	Met deze variant kan worden ingespeeld op beide doelgroepen van beleid: starters en senioren, door de combinatie van grondgebonden woningen en een paar appartementen / bovenwoningen. In de uitvoering kan rekening worden gehouden met verschillende prijssegmenten: sociale huur / sociale koop voor de grondgebonden rijwoningen en middelduur en dure huurwoningen en/of koopwoningen voor senioren.	Woningbouw levert geen ruimte op het Heuvelplein voor extra verblijfskwaliteit/beleving
Met de verplaatsing van de supermarkt wordt ingespeeld op de beleidsmatig gewenste concentratie van het winkelaanbod in of aan de rand van het centrumgebied van Beek en Donk. Op deze locatie blijft combinatiebezoek mogelijk met het overige aanbod in het centrum. Dergelijke transformatielocaties aan de rand van een centrumgebied, die benut kunnen worden om het winkelaanbod te moderniseren, zijn schaars. Met een modernere supermarkt van 1300 m2 wordt het voorzieningenniveau toekomstbestendiger gemaakt.	De ontwikkeling van appartementen kan inspelen op twee doelgroepen van beleid: starters en senioren. Hierbij kan gedacht worden aan een mix segmenten (sociale huur, middelduur /duur of koopappartementen). Daarnaast is er ook ruimte op het Heuvelplein om in te spelen op de woningbouwopgave met de verplaatsing van de supermarkt. Dit vergt echter wel relatief grote investeringen.	Inzet van de locatie voor een supermarkt maakt ruimte op het Heuvelplein. Het parkeren voor de super kan worden weggehaald en de ruimte kan worden ingezet als verblijfsruimte en het plein kan worden vergroend. Er ontstaat ruimte voor andere activiteiten en evenementen op tijden dat de supermarkt ook open is (de winkeltijden worden steeds verder verrruimd). De combinatie met woningen zorgt voor extra massa (mensen)in de nabijheid van het plein waardoor de levendigheid wordt vergroot.
Met de verplaatsing van de supermarkt naar de locatie 't Anker wordt ingespeeld op de beleidsmatig gewenste concentratie van het winkelaanbod in of aan de rand van het centrumgebied van Beek en Donk. Op deze locatie blijft combinatiebezoek mogelijk met het overige aanbod in het centrum. Dergelijke transformatielocaties aan de rand van een centrumgebied, die benut kunnen worden om het winkelaanbod te moderniseren, zijn schaars. Met een modernere supermarkt met de geoptimaliseerde omvang van 1600 m2 wordt het voorzieningenniveau toekomstbestendiger gemaakt.	De verplaatsing van de supermarkt kan een bijdrage leveren aan de regionale woonopgave wanneer de ruimte aan het Heuvelplein wordt ingezet om woningen te realiseren voor de doelgroepen starters en/of senioren. Dit vergt echter wel relatief grote investeringen, waardoor de kans op (financiële) haalbaarheid erg gering is.	Inzet van de locatie voor een supermarkt maakt ruimte op het Heuvelplein. Door verplaatsing kan het parkeren op het plein voor de supermarkt (gedeeltelijk) worden weggehaald en de ruimte kan worden ingezet als verblijfsruimte en het plein kan worden vergroend. Er ontstaat ruimte voor andere activiteiten en evenementen, ook op tijden dat de supermarkt geopend is .