

Nota van zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat 5-7, Beek en Donk' te Beek en Donk.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat 5-7, Beek en Donk' ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de editie van de Nederlands Gemeentebld van 21 december 2023, nummer 544870, en de DeMooiLaarbeekKrant van 21 december 2023 en langs elektronische weg op de website van de gemeente Laarbeek en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelgging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat 5-7, Beek en Donk'.

Ontvankelijkheid

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat 5-7, Beek en Donk' is 1 zienswijze ingediend en wel door:

1. [REDACTED]
[REDACTED]

De zienswijze is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en kan als ontvankelijk worden aangemerkt.

Beoordeling

Onderstaand worden samenvattend de ingebrachte zienswijze weergegeven evenals de inhoudelijke beoordeling ervan. Het feit dat de zienswijze gecomprimeerd zijn weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in het geheel beoordeeld.

1.

a) Anterieure overeenkomst in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingplan is op minimaal 5 punten afwijkend met de anterieure overeenkomst:

1. De ontsluiting van het woongebouw moet plaatsvinden op eigen terrein, dit is niet het geval.
2. De bouwmassa mag de omliggende bebouwing NIET overschreeuwen en moet het Leefdaelplantsoen van maat en intimiteit voorzien, met deze BOUWMASSA is daar geen sprake van. Sterker nog er is geen Leefdaelplantsoen meer.
3. Het Leefdaelplantsoen wordt NIET BELAST door de ontwikkeling. Welnu een groot gedeelte van het gebouw staat in het Leefdaelplantsoen.
4. Initiatiefnemer is verplicht een omgevingsdialoog aan te gaan en voort te zetten met omwonenden van het Leefdaelplantsoen. Welnu op 3 februari 2022 is er een gesprek met initiatiefnemers geweest, hierin hebben wij onze grieven over het plan mondeling en daarna schriftelijke medegedeeld. Hier is niets meegedaan en er is ook geen vervolgesprek geweest.
5. In de anterieure overeenkomst staat expliciet vermeld dat initiatiefnemer nadrukkelijk rekening moet houden met het koetshuis op het perceel Huize Leefdael. Dit is niet gebeurd.

Reactie gemeente

De afspraken die gemaakt zijn in de anterieure overeenkomst zijn tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, die overeengekomen is op 20 januari 2020. Het indienen van zienswijzen op deze overeenkomst zal geen verschil maken voor de gemaakte overeenkomst. De gemaakte afspraken zijn goed geborgd in het bestemmingsplan. Voor de volledigheid zijn hieronder kort antwoorden op de vragen opgesomd.

1. De noordelijke inrit van het terrein ligt reeds geheel op eigen terrein van initiatiefnemer. 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. Langzaam verkeer, zoals voetgangers en fietsers, wordt via de zuidkant geleid. Deze verbinding ligt gedeeltelijk op eigen terrein van initiatiefnemer en met de afspraak uit de anterieure overeenkomst komt dit ook geheel op eigen terrein te liggen. De uitrit van het terrein wordt verder ontsloten via het perceel in eigendom van woCom en hierover zijn op 8 november 2023 contractuele afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en woCom. Deze contracten zijn geldig voor onbepaalde tijd, zolang het pand niet van eigenaar wisselt. Dit is geborgd in het bestemmingsplan in H2, het plan en H4.11, Verkeer en parkeren;
2. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de onafhankelijke supervisor Omgevingskwaliteit van de Gemeente Laarbaak en de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst wordt het als volgt benoemd: "De nieuwbouw mag maximaal drie bouwlagen hoog zijn. Deze hoogte sluit aan bij de monumentale context en overschreeuwt de omliggende bebouwing niet, maar is voldoende hoog voor de massa

die nodig is om het Leefdaelplantsoen van maat en intimiteit te kunnen voorzien.” De buitenkant en uitstraling van de woningen worden zo gemaakt dat het de beleving van het plantsoen zal versterken. Hierbij dient de architectuur terughoudend en dienend te zijn aan de omgeving. Het gebouw is deels in het Leefdaelplantsoen gepositioneerd. Hierover zijn dan ook afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Het hierdoor vervallen groen van het Leefdaelplantsoen wordt gecompenseerd door nieuw aan te leggen groen in het te realiseren plan. Dit wordt geborgd in H2.7 van het bestemmingsplan.

3. Verder hangt de ontwikkeling van de zorgwoningen samen met de ontwikkeling van het plantsoen. De bebouwing zal inderdaad een klein gedeelte van het plantsoen innemen, maar het overgrote deel blijft openbaar en wordt in kwaliteit verbeterd. In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de ontwikkeling en plaatsing van het groen in hoofdstuk 2.7 van de toelichting, Landschappelijke inpassing, en bijlage 10, Landschappelijke inpassing zorgwoningen. Door H. Gruyters Tuin- en Landschapsarchitectuur is een langschappelijke inpassing opgesteld. Dit inpassingsplan sluit aan bij het groenbeleids- en groenstructuurplan Laarbeek 2011. Op de plankaart van het bestemmingsplan heeft dit stuk de bestemming groen gekregen. In de groenbestemming mag de grond alleen gebruikt worden voor onderstaande doeleinden:
 - a. Groenvoorzieningen;
 - b. aanleg en instandhouding van een beplanting afgestemd op de omgeving en het omringende landschap;
 - c. actieve en passieve recreatie met de daarbij behorende voorzieningen, zoals wandelpaden, speelvoorzieningen en specifieke gebruiksgroenvoorzieningen ten behoeve van de omliggende woonbuurt, met uitzondering van lawaaisporten;
 - d. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
 - e. langzaamverkeersroutes, zoals fiets- en voetpaden;
 - f. doeleinden van openbaar nut;
 - g. kleine bouwwerken, welke wat betreft aard en afmeting passen binnen de hiervoor genoemde doeleinden.
4. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Laarbeek en de ontwikkelaar wordt het volgende genoemd over het organiseren van de omgevingsdialoog. “De gemeente heeft in een vroeg stadium overleg gevoerd over het onderhavig initiatief met de eigenaren van Huis Leefdael en Vrededaal. Wederpartij wordt geacht deze omgevingsdialoog voort te zetten, eveneens met de overige omwonenden, in elk geval de bewoners aan het Leefdaelplantsoen.” De initiatiefnemer heeft op drie momenten met verschillende omwonenden gesproken voor een uitgebreide omgevingsdialoog. Hierbij heeft de initiatiefnemer het participatiebeleid van gemeente Laarbeek en de handreiking omgevingsdialoog van de gemeente gebruikt als leidraad. De gemeente heeft van deze momenten een verslag gekregen en heeft hiermee bevonden dat de initiatiefnemer heeft voldaan aan de eisen van de anterieure overeenkomst. Naar aanleiding van de omgevingsdialogen is gekozen voor één van de twee ontwerpvarianten van de ontwikkeling. Daarbij hebben de opmerkingen en vragen tijdens de omgevingsdialogen invloed gehad op de uiterlijke stijl van het gebouw, de parkeervoorzieningen, de groenvoorzieningen en

groencompensatie, de in-en uitrit en de privacyvoorzieningen. Deze aanpassingen zijn geborgd in H2 van het bestemmingsplan.

5. 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. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de onafhankelijke supervisor Omgevingskwaliteit van de Gemeente Laarbaak en de initiatiefnemer. In H2.5, Beeldkwaliteit van de toelichting op het bestemmingsplan, wordt onder het kopje architectonische uitwerking ingegaan op de beeldkwaliteitsregels voor deze ontwikkeling. Hier wordt specifiek geborgd dat de uitstraling van de ontwikkeling niet mag concurreren met de villa. Het koetshuis wordt dan wel niet expliciet genoemd in het bestemmingsplan, maar er wordt zeker rekening mee gehouden. De villa en het koetshuis hebben namelijk een erfgoedstatus waarbij het koetshuis bij de villa wordt betrokken. Deze status wordt ook benoemd in H4.8.2, Cultuurhistorie. Vanuit die status is in H2.5, Beeldkwaliteit, geborgd dat zowel de villa als het koetshuis ruimtelijk worden ondersteund door de ontwikkeling. Er is ook bewust een andere architectuur stijl gekozen voor de ontwikkeling, die juist ingetogener is om de villa dan wel het koetshuis niet te overstemmen. In het nieuwe plan komt het koetshuis in vergelijking met de oorspronkelijke situatie los te staan en dit versterkt de uitstraling van het koetshuis. Hierbij wordt meegenomen dat de uiteindelijke architectuur van het gebouw dienend aan de omgeving zal zijn. De ontwikkelaar is verplicht om groen dat verloren gaat te compenseren. Dit is vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan in H2.7 van de toelichting en bijlage 10 van het bestemmingsplan.

b) De ontsluiting voldoet niet en wooncomplex van woCom houdt te weinig parkeerplaatsen over:

1. Met betrekking tot de ontsluiting kan dit bouwplan niet voldoen aan het bouwbesluit alsmede aan de anterieure overeenkomst, het is derhalve onuitvoerbaar. De indiener benoemt hierbij dat als de toegang tot een bouwwerk op ten hoogste 10 meter van een openbare weg ligt, een in- en uitrit niet volstaat, maar een verbindingsweg noodzakelijk is.
2. Daarnaast zorgt dit zorgcomplex ervoor de "HARMONIE" niet meer aan haar vergunningseisen voldoet, bij handhaving betekent dit dat de "HARMONIE" 3 seniorenappartementen moet inleveren.

Reactie gemeente

1. Ontsluiting voldoet niet aan bouwbesluit en anterieure overeenkomst

Het terrein wordt ontsloten waarbij contractuele afspraken zijn gemaakt tussen de initiatiefnemer en WoCom, waardoor een passende en daarmee uitvoerbare ontsluiting mogelijk is gemaakt. Ook is middels tekeningen aangegeven dat de Brandweer met een Daf Chassis CF310 het gebouw kan benaderen. Op 2 juni 2021 heeft een afstemmingsoverleg plaatsgevonden over de veiligheidsaspecten van de ontwikkeling. Hierbij waren afgevaardigden van de gemeente, de veiligheidsregio en de initiatiefnemer aanwezig. Tijdens dit overleg zijn de bouwtekeningen en de aandachtspunten voor de hulpdiensten besproken. De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost ziet geen problemen voor de bereikbaarheid van de verschillende hulpverleners. Hiernaast is de Veiligheidsregio ook benaderd in het officiële vooroverleg voor dit ruimtelijke besluit op 20 december 2023.

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost hanteert ontwerpprincipes voor een veilige leefomgeving. Vanaf het begin van de ontwikkeling is hier rekening mee gehouden, om te zorgen dat het ontwerp voldoet aan de gestelde eisen. De zeven kernwaardes van de veiligheidsregio hiervoor zijn:

1. Samen werken aan een veilige fysieke leefomgeving
2. Afstand tot risico's vergroot de veiligheid
3. Bouwwerken en omgeving bieden bescherming
4. Bouwwerken en gebieden zijn snel en veilig te verlaten
5. De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk
6. Mensen zijn bekend met risico's en weten hoe te handelen
7. Mensen krijgen bij crisis passende medische zorg

De uiteindelijke plannen van de ontwikkeling hebben deze kernwaardes meegenomen en ervoor gezorgd dat deze ten alle tijden uitvoerbaar en mogelijk blijven. In de bijlage bij deze beantwoording is de bevestiging van de veiligheidsregio toegevoegd. Hierin wordt duidelijk aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen plannen vanuit de veiligheidsregio. Dit wordt ook onderbouwd met een korte uitleg over de geplande bluswaterdekking en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

2. Wooncomplex van woCom houdt te weinig parkeerplaatsen over

Bij de gedeeltelijke nieuwe inrichting van het terrein van wooncomplex de Harmonie worden de vijf bestaande parkeerplaatsen op dit nieuw in te richten stuk perceel anders gesitueerd en worden volledig gecompenseerd in de nieuwe situatie. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen voor de Gemeente Laarbeek.

De vergunning die aan de Harmonie is verstrekt in 2007 en zal niet worden ingetrokken omdat de parkeerplaatsen worden verplaatst. De benoemde vergunning en de eisen die toen gesteld zijn aan de ontwikkeling hadden enkel te maken met het realiseren van de Harmonie toen. De huidige ontwikkeling doet niet af aan het bestaansrecht van de Harmonie.

De Harmonie bestaat uit 17 woningen en de ontwikkeling zorgt ervoor dat er 17 parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn voor de Harmonie. Op 6 april 2022 heeft een omgevingsdialog plaats gevonden met de bewoners van de Harmonie waarin dit is besproken. Hierin is onder andere besproken wat het huidige gebruik is van de parkeerplaatsen.

Bijlage 7 van het bestemmingsplan, Parkeer en verkeer realisatie 't Huukske, gaat in op het parkeren en verkeersbewegingen van deze ontwikkeling. Hierbij is gekeken naar de benodigde parkeerplaatsen, de bestaande verkeersbewegingen en de verwachte verkeersbewegingen. Het bedrijf Goudappel heeft dit onderzoek uitgevoerd en daaruit is de conclusie getrokken dat er met deze ontwikkeling wordt gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen op de locatie. Daarbij zal het parkeren voor de bewoners van de appartementen opgevangen worden op het eigen terrein, waarbij geen afbreuk gedaan wordt aan de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen voor de Harmonie.

Gezien de nieuwe zorgwoningen bedoeld zijn voor zorgbehoevenden met een indicatie van ZZP-4, 5 of 6 krijgt het complex de bestemming 'Maatschappelijk', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgcomplex'. De parkeerbehoefte van deze doelgroep ligt lager dan voor een reguliere woning. Zorgbehoevenden met een indicatie van 4 of hoger kunnen of mogen vaak niet meer zelf autorijden, waardoor er ook minder parkeerplaatsen nodig zijn.

De parkeernorm voor verpleeg-/verzorgingshuis en zorgcomplex is volgens CROW 0,5 – 0,7 voor de locatie Rest bebouwde kom. Bij deze ontwikkeling is een parkeernorm van 0,6 aangehouden, dit is het gemiddelde wat voortgekomen is uit de Nota parkeernormen. Het beleid van de gemeente is, volgens de Nota parkeernormen Laarbeek 2023, om het gemiddelde te hanteren van de parkeernormen. Het plan is voorzien van 18 parkeerplaatsen, waarmee aan de norm voldaan wordt en er dus voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

c) Het begrip zorgcomplex

De gemeente definieert een zorgwoning als: "een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid bij aanvang van bewoning- op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd

systeem is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen." Dit begrip is zo opgenomen in H1, begrippenlijst, van de regels bij het bestemmingsplan.

In haar toelichting heeft de gemeente aan ons aangegeven dat er altijd sprake moet zijn van een indicering die gefinancierd wordt door WLZ (Wet Langdurige Zorg) dan wel PGB (Persoonsgebonden budget). De landelijke overheid voorziet hierin. Een gemeentelijk indicering, op basis van WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning), volstaat voor zorgwoningen niet. De meest voor de hand liggende indicatie is VV4 tot en met VV6. Bij een VV6 indicatie is het noodzakelijk dat er een arts aanwezig en in dienst is, gezien de schaalgrootte (18 appartementen) kan dit financieel nooit uit, geen enkele WLZ bijdrage is bij deze aantallen toereikend. Conclusie: Deze zorgwoningen bieden geen oplossing voor mensen met een indicatie VV6.

Bewoners met een VV5 indicatie. In de volksmond zijn dit dementerende ouderen, die zijn niet meer in staat om bezoek te ontvangen en onderhouden, te koken, de was te doen, zichzelf te verzorgen. Bewoners met een VV5 indicatie hebben geen eigen keuken of woonkamer nodig, zij hebben behoefte aan meerdere grote gemeenschappelijke binnen en buitenruimtes, voor dagbesteding, zoals bloemschikken, zang, yoga, puzzelen, gezelschapsspelen, sigaretje roken etc. etc., alsmede voor het gezamenlijk eten. Voor behoud van natuurlijk dag- en nachtritme is het essentieel dat deze ruimtes voorzien zijn van veel daglicht toetreding. Met betrekking tot de zorgverlener, zijn overnachtingsfaciliteiten, spreekkamers, kantoorruimte en eigen garderobe noodzakelijk. Dit zorgcomplex staat haaks op deze zorgbehoefte, de zorgwoningen hebben faciliteiten (keuken, woonkamer, eigen balkon) die niet nodig zijn, daarnaast ontbreken de benodigde geschikte gemeenschappelijke binnen en buitenruimtes, alsmede ruimte voor de zorgverleners.

Conclusie: Deze woningen zijn NIET geschikt, voor personen met een W5 indicatie.

Dit betekent dat deze woningen, zich in de praktijk alleen lenen voor personen met een VV4 indicatie. Dit zijn bewoners die in het hoofd nog 100% zijn, maar fysiek niet meer of zeer moeilijk zelfstandig in en uit bed kunnen. Zij maken veelal gebruik van de WMO faciliteiten die iedere gemeente aanbiedt en waarvoor de eigen bijdrage zeer gering is. Daarnaast maken zij gebruik van mantelzorg. Degene die een VV4 indicatie heeft en kiest voor een zorgwoning, is veelal alleenstaand en mist sociale contacten en/of de juiste invulling van zorg (in huur zorg en mantelzorg). Het is vrijwel uitgesloten dat deze mensen zelfstandig koken en veel bezoek ontvangen. Dit zorgcomplex staat dus ook haaks op deze zorgbehoefte, ze hebben de faciliteiten (keuken, woonkamer, eigen balkon) niet nodig, daarnaast ontbreken de benodigde geschikte gemeenschappelijke binnen en buitenruimte alsmede ruimte voor de zorgverleners. Een wenteltrap als vluchtweg is voor deze mensen eveneens onbruikbaar.

Conclusie: Deze woningen zijn in de praktijk ONVOLDENDE geschikt voor individuen met een VV4 indicatie

1. Dit bouwplan is NIET geschikt voor mensen met een VV5 tot en met VV6 indicatie.

2. Voor individuen met een W4 indicatie is dit gebouw ONVOLDOENDE geschikt.
3. Stelletjes zullen in de praktijk kiezen voor aanleunwoningen (bij overlijden van één, kan de ander blijven wonen). Hiervoor geldt dan de bestemming "Wonen" en niet "Maatschappelijk".

In onze ogen behelst dit plan dan ook geen zorgwoningen maar aanleunwoningen / serviceflat en hiervoor hanteert men andere toetsingscriteria zoals een individuele berging, een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning plus 0,3 mbt bezoekers. Het benodigd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein wordt dan: $3 \cdot 1,7 + 3 \cdot 0,3 + 18 \cdot 1,1 + 18 \cdot 0,3 = 31,2$ parkeerplaatsen en hierin voorziet het plan niet.

Reactie gemeente

De basis van de zorgwoningen in de ontwikkeling hebben een ZPZ-4VV indicatie: 'beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging' (maximaal 17 uur per week zorg en begeleiding vergoed). Verder is het ook mogelijk om met een zwaardere indicatie te verblijven. ZPZ-5 'Beschermd wonen met intensieve dementiezorg' en ZPZ-6 'Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging' (maximaal 22,5 uur per week zorg en begeleiding vergoed).

De begeleiding en zorg die voor deze indicaties nodig zijn, wordt verzorgd door de initiatiefnemer. Er zal per individu gekeken worden naar de benodigde zorg en aandacht, terwijl de zorgbehoevende zo veel als mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. De insteek hierbij is ook dat de bewoner kan wisselen van de privacy van het appartement naar de sociale contacten binnen de residentie. Er zal aan alle kanten rekening gehouden worden met de wensen van de bewoner en wat de bewoner nog wel en/of niet meer kan.

De basis is dus meestal een ZPZ-4VV indicatie: 'Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging'. Hierbij vallen bijvoorbeeld de volgende voorzieningen:

- Uitgebreide persoonlijke verzorging (ADL)
- Verpleging en individuele begeleiding
- Ondersteuning bij huishoudelijke taken
- 24/7 uur begeleiding in nabijheid aanwezig
- Persoonlijk alarmsysteem
- Minimaal drie keer per dag een contactmoment
- Uitwerking van inzet uren e.d. op basis van de zorgvraag

Door te kijken naar de behoeftes en wensen per individu kan opgemaakt worden of de locatie van 't Huukske zal passen bij het individu. Dit is van belang omdat er geen nachtelijk verblijf voor de zorgmedewerkers zal zijn of een behandelingsruimte voor medische zorg. Dit wordt echter opgevangen door de intern aangeboden zorg. De woonvisie van de gemeente Laarbeek geeft aan dat bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente gekeken moet worden naar de eventuele extra druk op de huisartsen in de omgeving. Er moet voorkomen worden dat de huisartsen overbelast worden door nieuwe inwoners, daarom wordt dit als randvoorwaarde opgegeven bij nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkeling van 't Huukske vangt dit op door het aanbieden van interne zorg en voldoet daarmee aan de woonvisie van de gemeente Laarbeek.

Zaaknummer: ...
Documentnummer: ...

Door op deze manier invulling te geven aan de voorzieningen en de zorgbehoefte van de bewoners, is het mogelijk om het gebouw leefbaar te maken voor mensen met een ZZP-4VV, ZZP-5VV en ZZP-6VV indicatie. Hierbij zijn partners met of zonder indicatie ook welkom in het appartement.

Het appartementengebouw krijgt de bestemming 'Maatschappelijk', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgcomplex'. Hierbij wordt zorgcomplex gedefinieerd als: 'een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal één van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning- op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal één van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.' <https://www.raadvanstate.nl/@98447/201308071-2-r3/>

Dit is passend bij de eerder genoemde insteek van deze zorgwoningen, juist omdat er invulling wordt gegeven aan personen met een ZZP indicatie van 4VV en, gebaseerd op mogelijkheden en behoeftes, 5VV en 6VV. De respondent heeft een berekening toegevoegd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen, gebaseerd op kengetallen voor aanleunwoningen/serviceflats. Omdat voor deze ontwikkeling specifiek gekozen is voor zorgwoningen/een zorgcomplex met een zorgindicatie van 4, 5 en 6VV wordt er gewerkt met andere kengetallen. De berekening van de indiener is dus niet kloppend en lijdt niet tot aanpassingen in dit bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

De toelichting is tekstueel bijgewerkt naar de laatste actualiteiten hieronder de grote wijzigingen:

H4.7 Watertoets - grondwater

De gemeente Laarbeek heeft richtlijnen voor nieuwbouw die onder andere ingaan op grondwater en infiltratie. Hopveld advies heeft een infiltratieonderzoek uitgevoerd op 19 februari 2024 ten behoeve van de realisatie van infiltratiekratten. Op basis daarvan zijn conclusies getrokken en is er geadviseerd over de aanleg van de infiltratiekratten. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met aanbevelingen voor de aanleg, waarmee een ervaren specialist de voorziening kan ontwerpen en aanleggen. Dit is te vinden in H4.7 Watertoets, onder het kopje grondwater.

H4.8.1 Archeologie - proefsleuvenonderzoek

Er is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op 14 december 2023, omdat uit een voorgaand onderzoek bleek dat er 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 dekkingpercentage 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 is besloten om het gehele plangebied vrij te geven voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. De conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, in H4.8.1 Archeologie, onder het kopje Proefsleuvenonderzoek.

Bijlage bij toelichting

De bijlagen bij het bestemmingsplan zijn tekstueel bijgewerkt naar de laatste actualiteiten. Hieronder de grote wijzigingen:

Bijlage 15 infiltratieonderzoek

Het verslag van het uitgevoerde infiltratieonderzoek is toegevoegd als bijlage 15 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Bijlage 16 Proefsleuvenonderzoek

Het verslag van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is toegevoegd als bijlage 16 van de toelichting op het bestemmingsplan.