



Bestemmingsplan Gastenhuis Terlo

NL.IMRO.1724.BPBghs1112-VAST

B+O Architectuur en Stedenbouw

4 JULI 2023

Bestemmingsplan Gastenhuis Terlo

vastgesteld

NL.IMRO.1724.BPBghs1112-VAST

juli 2023

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3. Doel	5
1.4 Geldende bestemmingsplannen	5
2. Bestaande situatie	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2 Functionele structuur	8
3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	16
4.1 Water	16
4.2 Natuur	18
4.3 Cultuurhistorie en Archeologie	19
4.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.5 Geluid	21
4.6 Luchtkwaliteit	22
4.7 Geur	23
4.7 Volksgezondheid	23
4.8 Bodem	24
4.8 Externe veiligheid	25
4.10 Milieueffectrapportage	26
5. Planbeschrijving	28
5.1 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan	28
6. Juridische planbeschrijving	30
6.1 Inleiding	30
6.2 Algemene toelichting regels	30
6.3 Toelichting bestemmingen	31
7. Economische uitvoerbaarheid	32
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.1 Wettelijk vooroverleg	33
8.2 Zienswijzen	33
Bijlagen	34
Bijlage 1. Aeries-calculation	34
Bijlage 2. Akoestisch onderzoek	35
Bijlage 3. Omgekeerde werking geitenmoratorium	36
Bijlage 4. Historisch bodemonderzoek	37
Bijlage 5. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
Bijlage 6. Besluit mer Gastenhuis Terlo	39

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft gelegen in Terlo een perceel aan de Weebosserweg en Merksveld te Bergeijk, een gebied dat door de gemeente wordt ontwikkeld voor woningbouw. Het Gastenhuis zou hier graag een kleinschalige woon/zorgvoorziening realiseren. Het Gastenhuis is een nieuwe, kleinschalige zorgformule voor mensen met dementie. Zij biedt zorg aan hen die een Wet Langdurige Zorg-indicatie hebben en daarmee recht op het wonen in een instelling. Het Gastenhuis voorziet in deze woonbehoefte. Elk Gastenhuis wordt geleid door een inwonend zorg(echt) paar.

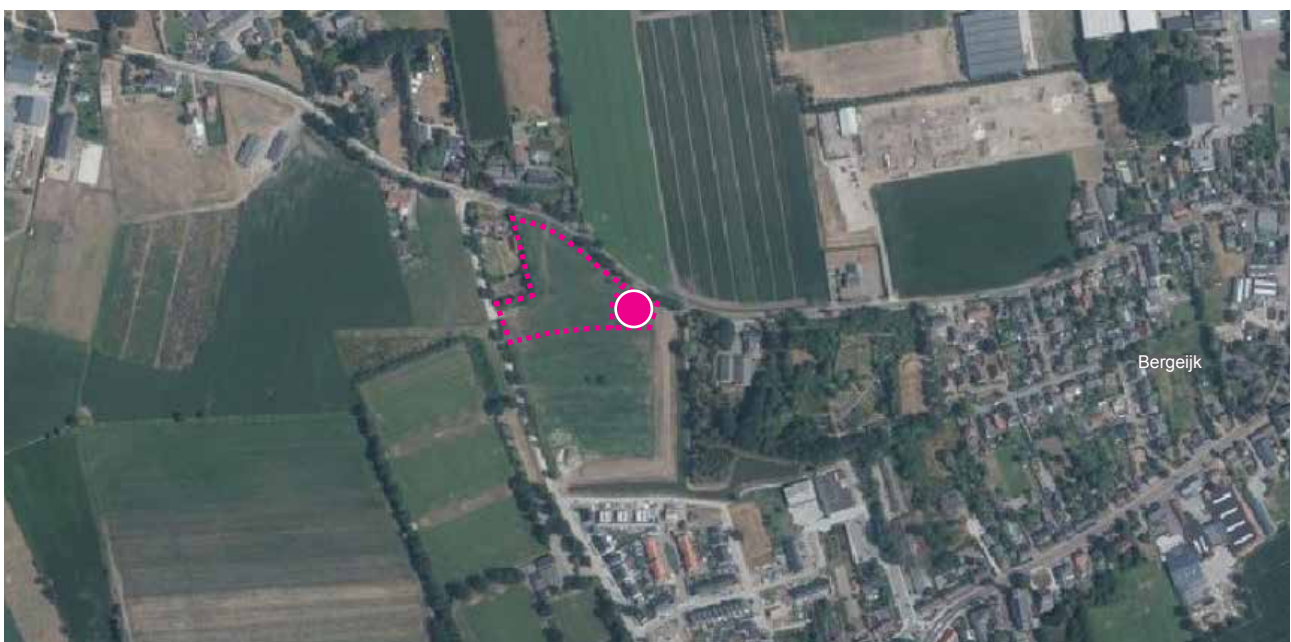
Het Gastenhuis heeft 19 - 22 appartementen voor mensen met dementie (maximaal 19 appartementen rond de 35 m² en 3 grotere appartementen voor dubbele bewoning van circa 50 m²). Elk appartement heeft een eigen badkamer en een pantry.

Een locatie valt onder één huisnummer; de appartementen van de bewoners hebben geen eigen huisnummering of aparte voorzieningen zoals een eigen meter voor (G)WL. Feitelijk gezien kan het appartement niet zelfstandig worden bewoond.

De organisatie van Het Gastenhuis heeft een analyse verricht om inzichtelijk te maken of er vraag naar het type zorg is dat door Het Gastenhuis wordt aangeboden. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er in Bergeijk nauwelijks vergelijkbare zorg wordt aangeboden. Recentelijk is aan de Kennedylaan 8 te Bergeijk een omgevingsvergunning verleend voor een complex van 29 eenheden voor dezelfde doelgroep. Dit is het enige complex in de omgeving dat vergelijkbaar is aan Het Gastenhuis. Uit diverse analyses blijkt dat de komende jaren vergrijzing in Bergeijk doorzet. De realisatie van Het Gastenhuis komt zodoende tegemoet aan een actuele vraag vanuit de markt.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Weebosserweg en Kerkpad te Bergeijk. Het is hier gelegen in een nieuwe uitbreidingswijk voor woningbouw, waarvoor in 2017 een bestemmingsplan is vastgesteld. Inmiddels zijn diverse geschakelde woningen en rijwoningen van dit plan gerealiseerd. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kern van Bergeijk aangeduid. Aan de Weebosserweg zijn voornamelijk vrijstaande woonhuizen gelegen, waarvan een enkele met een bedrijf aan huis. Verder bestaat de omgeving voornamelijk uit agrarische gronden.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Bergeijk en de wijk Terlo. (Bron: PDOK)

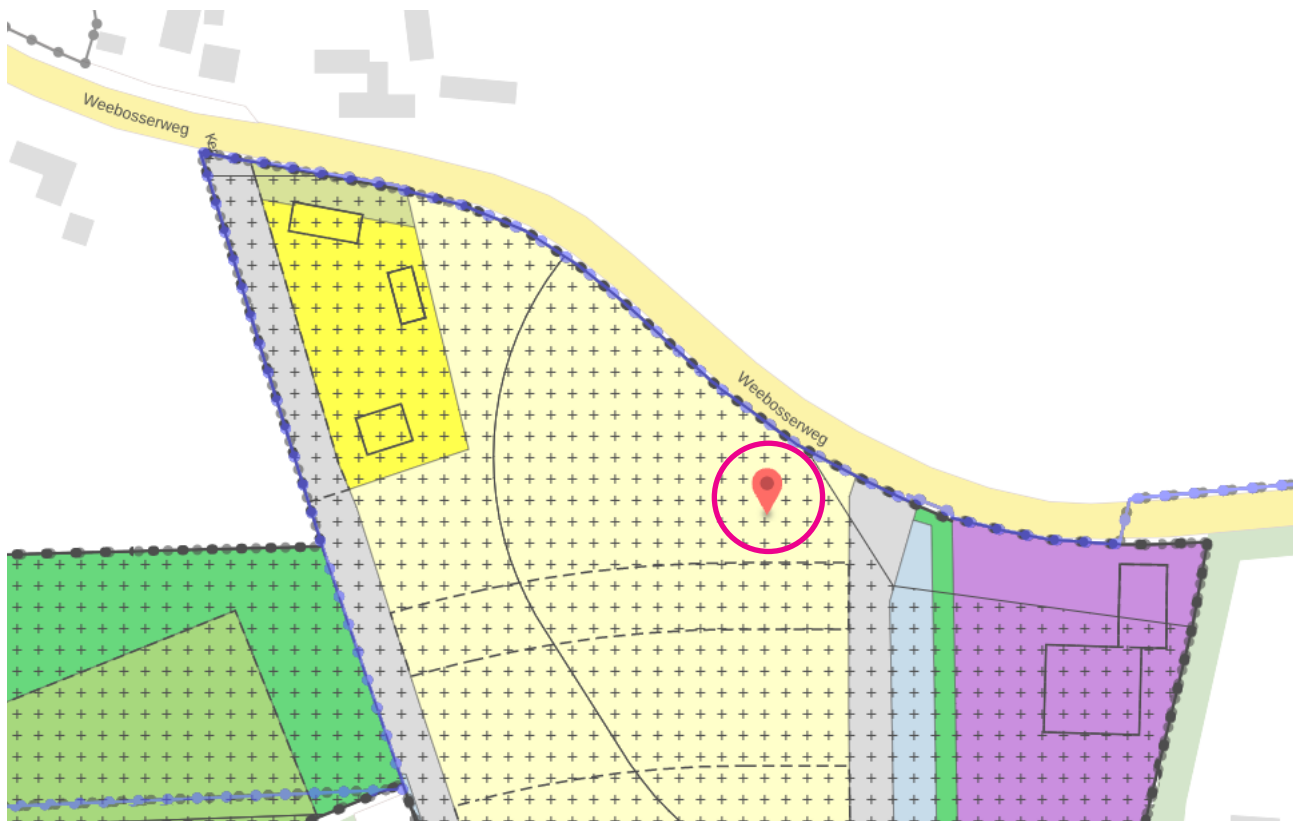
1.3. Doel

De huidige bestemming woondoeleinden met grondgebonden woningen moet aangepast worden naar maatschappelijke functie met woondoeleinden voor mensen met een Wlz-indicatie. Deze wijziging is mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan. De gemeente Bergeijk heeft aangegeven hieraan in principe medewerking te willen verlenen. Voorliggende document betreft de toelichting van het Bestemmingsplan Gastenhuis Terlo.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van de bestemmingsplannen 'Terlo 2017', als vastgesteld d.d. 28 september 2017, en bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen en bijbehorende bouwwerken'. Het bestemmingsplan 'Terlo 2017' is het meest relevant voor de huidige planologische situatie. Op de verbeelding van het bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen toegekend gekregen:

- Enkelbestemming 'Woongebied';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten en aanverwante zaken als tuinen, erven en verkeer. De volgende bouwregels zijn van toepassing;

Typologie	vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of patio.
Situering hoofdgebouw	min. 2 m en max. 7 m tot de voorste perceelsgrens.
Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	- vrijstaande: min. 3 m; - twee-aaneen: min. 3 m aan één zijde; - aaneengebouwd: min. 3 m bij eindwoning.
Diepte hoofdgebouw	- vrijstaande: max. 15 m; - twee-aaneen: max. 12 m; - aaneengebouwd: max. 10 m.
Goothoogte hoofdgebouw	max. 7 m
Bouwhoogte hoofdgebouw	max. 11 m
Bouwhoogte patiowoning	max. 7,5 m
Hoogte dakopbouw bij patiowoning	max. 1 m
Dakhelling hoofdgebouw	max. 60°, met dien verstande dat bij een mansardedak de dakhelling max. 80° bedraagt.
Dakhelling patiowoning	max. 0°
Overschrijding voorgevellijn	uitsluitend erkers, portalen en luifels ten behoeve van de aangrenzende hoofdbouwen.
Diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw	max. 1,5 m
Breedte erkers en/of portalen	max. 50% van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw.
Afstand tot de aanduiding 'verkeer' of de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"	min. 3 m
Oppervlakte erkers en/of portalen	max. 6 m²
Oppervlakte luifel	max. 3 m²
Goothoogte erkers en/of portalen	max. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
Bouwhoogte erkers en/of portalen	max. de goothoogte vermeerderd met 1,5 m.

Afbeelding 1.3: Uitsnede geldende bouwregels (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Geomorfologie

De gemeente Bergeijk bevindt zich op de Brabantse zandgronden, waarin oude aardbreuken de ontwikkeling van het landschap hebben beïnvloed. De geomorfologische structuur binnen de gemeente wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de zuidwestnoordoostgerichte beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden of terrasafzettingen.

De beken Keersop en Run liggen in smalle dalvormige laagten en vormen in het algemeen rechte lijnen die zich niet duidelijk onderscheiden in het heideontginningslandschap.

Dekzandruggen en stuifduincomplexen hebben een rug gevormd waarop de kernen Bergeijk, Westerhoven en Riethoven liggen. Een tweede dekzandrug bevindt zich aan de westzijde van Weebosch. Met name in het zuidwesten van de gemeente komen de dekzandruggen in de landschapsstructuur tot uiting, door de aanwezigheid van besloten boscomplexen en natuurgebieden.

De inbreidingswijk Terlo, waarvan het plangebied onderdeel is, is gelegen op de landschappelijke overgang van het natte beekdal van de Breerijt naar de droge dekzandrug. In deze overgangszone zijn de kernen en buurtschappen ontstaan en zijn van oorsprong de akkers gesitueerd. Deze historische structuur is in het huidige kaartbeeld van de gemeente Bergeijk nog herkenbaar aanwezig. In de beekdalen ten zuiden en de bosrijke gebieden ten noorden van de kernen is geen of beperkt woningbouw mogelijk. De Breerijt is een zijbeek die een deel van de overgangszone afwatert richting de Keersop.

2.1.2 Historische ontwikkeling

De kern Bergeijk heeft zich ontwikkeld tot een compacte kern, gelegen in een open, agrarisch en natuurrijk buitengebied. De belangrijkste wegen in de ruimtelijke hoofdstructuur van Bergeijk zijn de Eykereind-Mr. Pankenstraat, Eerselsedijk, Nieuwstraat-Van Beverwijkstraat, ChurchilllaanKennedylaan en de Eykereind-Lijnt-Hoek-Broekstraat-Loo.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK)

Op de Churchilllaan-Kennedylaan na zijn dit nog steeds de oude linten. De ontsluiting van de nieuwere wijken vindt voornamelijk plaats via de historische linten en de nieuwe ontsluitingswegen rondom de wijken.

Rond het centrum zijn in alle windrichtingen nieuwe woonbuurten ontstaan. Eerst opvullingen tussen oude linten aan de zuidoostzijde en daarna uitbreidingen buiten deze historische structuren. De verschillende uitbreidingen zijn veelal goed van elkaar te onderscheiden door hun bouwstijl en doordat er een ontsluitende weg rond de buurten herkenbaar is. De uitbreidingen hebben elk hun eigen karakteristiek.

Het gebied 'Terlo' is gesitueerd in het zuidwestelijk deel van de kern Bergeijk. Vanaf 2010 is deze uitbreidingslocatie in ontwikkeling. Er wordt met name woningbouw gerealiseerd en een beperkt aantal maatschappelijke functies.



Afbeelding 2.2: Foto's huidige situatie (Bron: Google Streetview)

2.1.3 Ruimtelijke structuur

Het gebied Terlo is ingeklemd tussen de twee linten Loo en Weebosserweg en wordt in het westen begrensd door het Kerkpad. Ten oosten van het gebied ligt een woonbuurtje met overwegend vrijstaande woningen. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door de diepe achterpercelen van de lintbebouwing aan de Frater Romboutsstraat en het Loo. Het lint aan de noordzijde, de Weebosserweg, is ter plekke van het plangebied grotendeels open. De kleinschalige woon/zorgvoorziening gaat deel uitmaken van het lint. Een tweetal grote kavels met opgaande beplanting en de natuurtuin bepalen het beeld aan deze weg. De beide linten hebben een dorpse uitstraling. Ten westen van het gebied ligt het sportpark van 't Loo en het agrarische gebied.

Bij de realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening is rekening gehouden met dat het gebied goed aansluit op de bestaande woonbebouwing.

2.2 Functionele structuur

Rondom het plangebied zijn overwegend woonfuncties aanwezig. Aan de Weebosserweg zijn als onderdeel van de lintbebouwing een aantal (agrarische) bedrijven gesitueerd. Als onderdeel van het stedenbouwkundig plan Terlo zijn in de nabijheid een tweetal maatschappelijke voorzieningen voorzien.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijke ontwikkeling', 'bestaand stedelijk gebied' en 'regionale behoefte'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt gedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

1. Stedelijke ontwikkeling

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan maakt in totaal 19 woonzorgeenheden, een logeerkamer en een beheerderswoning mogelijk, of 22 woonzorgeenheden met een logeerkamer indien er geen beheerderswoning wordt gerealiseerd. De ontwikkeling is daarom vanuit dit aspect Ladderplichtig.

2. Bestaand stedelijk gebied

Daarnaast geldt de Ladderplicht alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet daarom worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied reeds voorzien van bouw mogelijkheden op de locatie. De toegestane typologie is echter gelimiteerd tot vrijstaand, twee-aaneen, aangebouwd of patio. De realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening is hiermee niet voorzien, echter zijn de afmetingen van het bouwvolume op hoofdlijnen vergelijkbaar met een dichtere bebouwingstype zoals rijwoningen. Geconcludeerd wordt daarom dat voorgenomen ontwikkeling geen groter planologisch beslag legt op de fysieke leefomgeving dan dat binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Het plan is daarom niet Ladderplichtig.

3.1.3 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 19 woonzorgeenheden, een logeerkamer en een beheerderswoning, of 22 woonzorgeenheden met een logeerkamer in het geval er geen beheerderswoning wordt gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en daarom niet ladderplichtig. Geconcludeerd wordt daarom dat nationale belangen bij voorgenomen ontwikkeling geen rol spelen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Brabantse Omgevinsvisie en de daarbij behorende Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Op 14 december 2018 is de Omgevinsvisie door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde Omgevingsverordening is tevens op 16 november 2021 in werking getreden.

3.2.1 Brabantse Omgevinsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevinsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevinsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevinsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de woonzorgwoningen bijdragen aan een inclusieve samenleving. Daarnaast wordt het gebouw op passende wijze stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied, zodat er geen extra ruimtebeslag wordt gelegd op de groene omgeving. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevinsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevinsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin staan de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Voor het plangebied gelden de volgende instructieregels aan gemeente: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Op basis van kaart Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in "Landelijke kern". Hiervoor geldt dat de verschillende prognoses zoals bevolkings- en de woningbehoefteprognose en de trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling leidend zijn voor ontwikkelingen. Gedeputeerde Staten stellen deze prognoses eenmaal per bestuursperiode op, uitgewerkt per regio en uitgesplitst naar gemeenten waarvan de hoofdkern ligt in Concentratiegebied of waarvan de hoofdkern ligt binnen Landelijke kern, zoals dat binnen het werkingsgebied Stedelijk gebied is weergegeven.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose actualisering 2020 wordt door de provincie Brabant ook een prognose gegeven voor Wonen met zorg en welzijn. Zij ziet dat een belangrijk deel van de opgave bestaat uit het verbeteren van voorzieningen voor Beschermd wonen. Het 'beschermd wonen' omvat instellingsplaatsen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Het betreft intensieve en zeer intensieve zorg, gericht op verpleging en verzorging en/of dementiezorg uit de Wet langdurige zorg (Wlz). Behalve verpleeghuizen vallen ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen onder het beschermd wonen, voor zover het instellingsplaatsen betreft. Voor de provincie Brabant worden tot 2030 ca. 5.600 plaatsen voor beschermd wonen gevraagd, dat doorgroeit tot 14.250 benodigde extra plaatsen tot 2045. Zij wil dit aantal realiseren door het aantal verpleeghuisplaatsen uit te breiden, bestaande verzorgingshuizen om te bouwen naar verpleeghuiscapaciteit en door nieuwbouw van kleinschalige complexen voor intensieve zorg.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten de lokale woningbehoefte goed in beeld te brengen, zodat de goede woningtypen gebouwd worden op de juiste locaties en ouderen, die dat graag willen ook kunnen verhuizen. Bij de bouw van woningen voor ouderen moet ook gelet worden op de aanwezigheid van voorzieningen, de inrichting van wijken en looproutes. Andere obstakels zijn een gebrek aan locaties, de financiering en de samenwerking tussen partijen. Door concreet en doelgericht woonzorgbeleid te maken, kunnen gemeenten inzichtelijk maken wat er moet gebeuren en de juiste partijen verbinden, zoals ontwikkelaars, corporaties, zorginstellingen en de verschillende betrokken afdelingen van de gemeente.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening voor dementerende ouderen met een Wlz-indicatie. Het betreft een marktinitiatief waarbij de financiering goed is georganiseerd. Het betreft nieuwbouw, waardoor op alle fronten voldaan kan worden aan de toegankelijkheidseisen van de doelgroep, zodat looproutes en bereikbaarheid optimaal kunnen worden ingericht. Het beoogde plan sluit daarmee rechtstreeks aan op de doelstellingen van de provincie Brabant voor het realiseren van kleinschalige complexen voor intensieve zorg, onder de noemer 'beschermd wonen.'

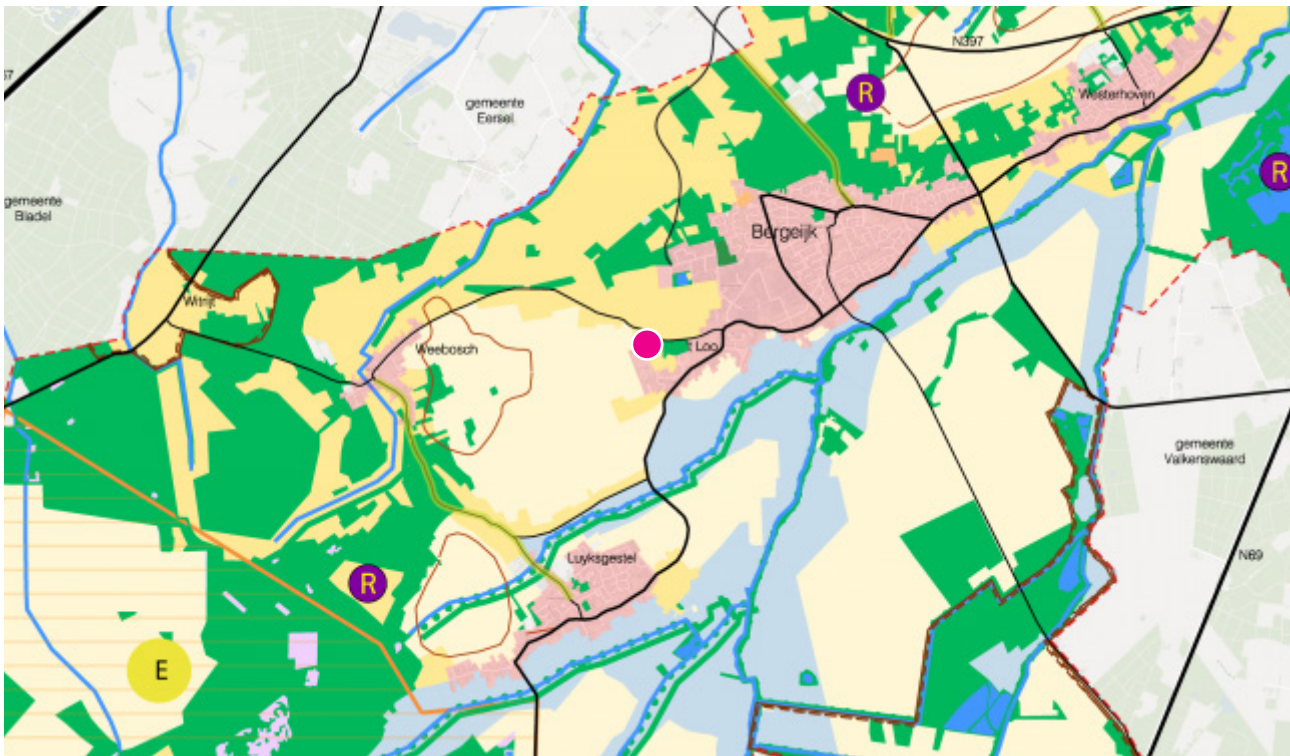
De realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening vindt plaats op een binnenstedelijke locatie. Inbreiding legt geen nieuw ruimtebeslag op de groene omgeving en heeft geen invloed op de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de provincie.

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat het in dit bestemmingsplan besloten plan in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie verwoordde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijke beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bergeijk

Op 24 februari 2022 is de Omgevingsvisie Bergeijk vastgesteld door de gemeenteraad. De Omgevingsvisie geeft aan wat de gemeente Bergeijk belangrijk vindt in de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat we buiten zien en voelen: bijvoorbeeld hoe de gemeente eruit ziet, wat de kwaliteit is van de lucht en welke bedrijven er zijn. De omgevingsvisie gaat in op ambities, beleid en de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken en cultureel erfgoed. In de verbeelding van de Omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als onderdeel van 'Vitaal Buitengebied'. Wanneer men echter naar uitbreidingslocatie Terlo kijkt, wordt deze als onderdeel van 't Loo beschreven. Dit gebied wordt daarom in het kader van bestemmingsplan Gastenhuis Terlo nader beschouwd. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de kaart van de Omgevingsvisie opgenomen.



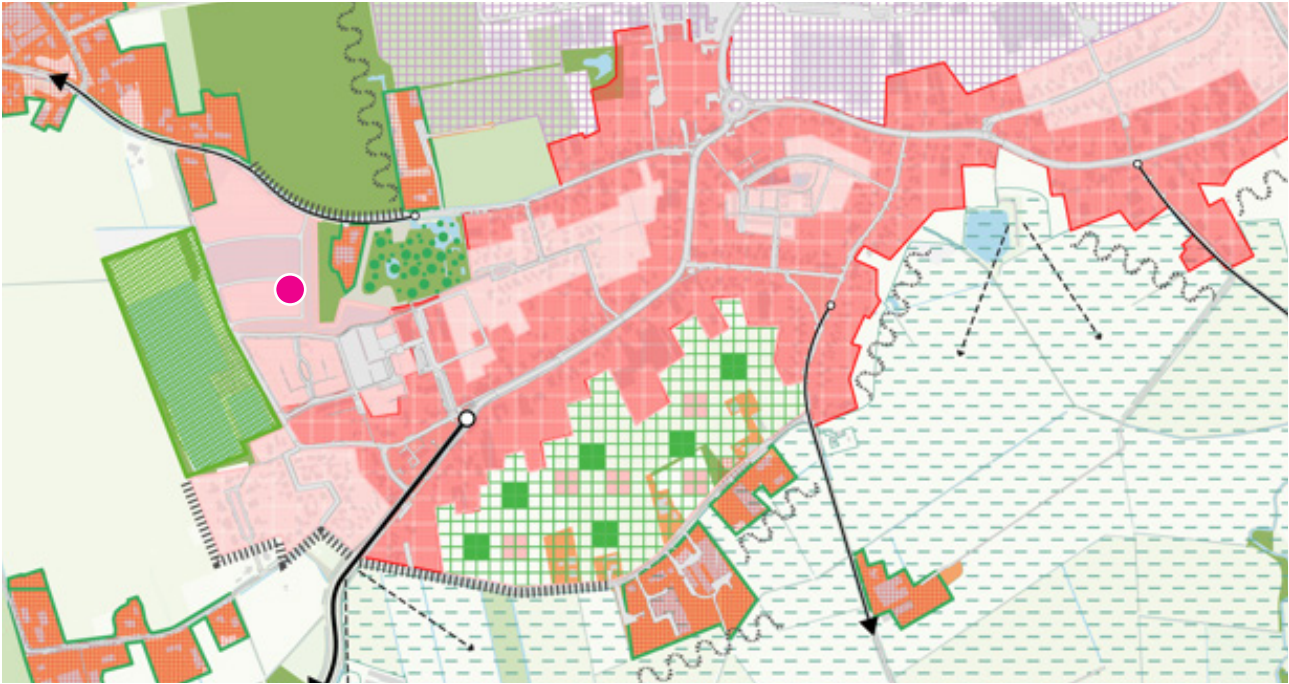
Afbeelding 3.1: Uitsnede Omgevingsvisie (Bron: Omgevingsvisie Bergeijk)

Het Loo ligt op de rand van de akker Waterlaat naar het beekdal van de Keersop. Ook hier vond de eerste bebouwing plaats langs de belangrijkste ontsluitingsweg 't Loo, dat het verlengde is van de hoofdontsluitingsweg van Bergeijk in westelijke richting. Het Loo heeft een bescheiden ontwikkeling doorgemaakt. Het oorspronkelijke lint heeft zich wat meer verdicht en er is een kleine concentratie van bebouwing rondom de Frater Romboutsstraat ontstaan. Een kleine planmatige uitbreiding is er te vinden tussen Het Loo en de Weebosserweg (de Breerijt). Buiten enkele bedrijven in het oude lint is er geen sprake van een concentratie van bedrijven. De kernen Bergeijk 't Hof en Bergeijk t Loo zijn door de ontwikkelingen in het verleden wel min of meer aan elkaar gegroeid.

Door de ruimtelijke beperkingen van de kern Bergeijk 't Hof zijn in het verleden enkele grotere bouwlocaties op 't Loo gerealiseerd om de woonbehoefte van beide kernen op te vangen. De wijk Trilo is nagenoeg volgebouwd en de locatie Terlo is nog in aanbouw en biedt nog ruimte voor nieuwe woningen. Daarnaast is op de locatie van de voormalige Bernardusschool een woningbouwinitiatief in ontwikkeling. Hiermee is 't Loo de afgelopen jaren het hardst gegroeid van de Bergeijkse kernen. Nieuwe woningbouw ontwikkelingen zijn op 't Loo niet nodig en wenselijk. Wel kan een eerder aangewezen uitbreidingslocatie (Achterste Loo) in combinatie met groen extensief ontwikkeld worden.

Ruimtelijke opgaven voor 't Loo liggen voornamelijk in behoud van de voorzieningen: de nieuwe school, het gemeenschapshuis en het verenigingsleven. Verder is op 't Loo van belang dat het dorpse karakter behouden blijft. Daarbij hoort ook een positionering ten opzichte van Bergeijk 't Hof.

Het plangebied is, als onderdeel van de kleine planmatige uitbreiding tussen Het Loo en de Weebosserweg in de verbeelding van de Omgevingsvisie aangeduid als woongebied, zie afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2: Uitsnede Omgevingsvisie (Bron: Omgevingsvisie Bergeijk)

Conclusie Omgevingsvisie Bergeijk

De realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening draagt bij aan het behoud van voorzieningen, die in een maat en schaal die aansluit op het dorpse karakter. Ook bespoedigt de realisatie van de kleinschalige woon/zorgvoorziening de mogelijkheid voor hulpbehoevenden om in hun eigen woonomgeving woonachtig te blijven en draagt daarmee bij aan het oplossen van een maatschappelijk vraagstuk. Gelet op de ligging van het plangebied in de uitbreidingslocatie Terlo wordt geconcludeerd dat de beoogde realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening aansluit op de ambities van de gemeente Bergeijk zoals die zijn beschreven voor 't Loo.

3.3.2 Kempische visie op wonen 2019-2023

In de Kempische visie op wonen 2019-2023 is het woonbeleid van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden vastgelegd. Het doel van dit woondocument is ten eerste dat er gemeenschappelijke uitgangspunten zijn geformuleerd. Bijvoorbeeld als het gaat om de gewenste nieuwbouwkwaliteit of de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast zijn in dit regionale woondocument een aantal samenwerkingsafspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over de kwantitatieve nieuwbouwpoging en de opgaven met betrekking tot de sociale huursector. Daarmee zorgt de Kempische visie op wonen voor evenwichtige woningbouwontwikkeling in de regio.

Een van de speerpunten is 'Zorg voor elkaar faciliteren'. De komende jaren zal het aantal mensen met behoefte aan zorg in de Kempen toenemen. Van de Kempengemeenten heeft Bergeijk relatief de meeste indicaties beschermd wonen. Dit heeft ook gevolgen voor de vraag naar woningen. Fysieke klachten, maar ook psychogeriatrische aandoeningen zoals dementie nemen daarmee sterk toe. De grootste groep zorgvragers zijn ouderen. Anderzijds ziet men dat deze doelgroep ook steeds vitaler wordt. De leeftijd waarop men zorg of aanpassingen in de woning nodig heeft, komt steeds hoger te liggen. Daarom is het van belang om op een evenwichtige manier invulling geven aan deze opgaven op het vlak van het wonen voor

mensen met een zorgvraag.

Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening voor dementerende ouderen met een Wlz-indicatie. Het betreft nieuwbouw, waardoor op alle fronten voldaan kan worden aan de toegankelijkheidseisen van de doelgroep, zodat looproutes en bereikbaarheid optimaal kunnen worden ingericht. De realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening is in overeenstemming met het beleid zoals benoemd in de Kempische visie op wonen 2019-2023.

3.3.3 Nota parkeernormen 2016

De gemeente Bergeijk heeft in februari 2017 een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld en aangepast bij raadsbesluit van 26/28/2018. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk. Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur).

Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

De nota gaat uit van de volgende te hanteren parkeernormen voor het kernwinkelgebied en het overig gebied:

- Kernwinkelgebied: gemiddelde norm voor Centrum Schil – Niet stedelijk;
- Overig gebied: gemiddelde norm voor Rest bebouwde kom – Niet stedelijk.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het 'overig gebied'.

Ook zijn in de nota fietsparkeernormen opgenomen. De fietsparkeernormen zijn van toepassing op geselecteerde voorzieningen waarvan het aannemelijk is dat relatief veel bezoekers met de fiets komen. Bij deze functies bestaat de mogelijkheid om te kiezen voor een betere fietsbereikbaarheid door de fietsparkeernorm toe te passen.

Ervaring in andere Gastenhuisen leert dat in totaal 10 parkeerplaatsen op eigen terrein of in de openbare ruimte meer dan voldoende is om aan de behoefte te voldoen. De verdeling is als volgt:

- 2 parkeerplaatsen voor het zorggehtpaar (1 plek voor de zakelijke elektrische auto);
- 4 plaatsen voor medewerkers;
- 4 plaatsen voor bezoek, zoals familie, huisarts.

In het Gastenhuis wonen mensen die geen auto (meer) rijden vanwege hun medische achtergrond en het personeel komt bij voorkeur uit de directe omgeving (met de fiets). Daarnaast wordt onnodig autogebruik wordt ontmoedigd. Het zorggehtpaar woont "aan huis". Medewerkers zijn gedurende de dag wisselend aanwezig in het rooster. Het bezoeken van bewoners door familie en vrienden kan elke dag op ieder tijdstip en de bewoners kunnen vanwege hun medische achtergrond niet teveel gasten tegelijk ontvangen. Er zijn dus geen piekmomenten waarop significant meer parkeerplaatsen gewenst zijn dan het reguliere gebruik.

De Nota parkeernormen 2016 van de gemeente Bergeijk kent de functie 'Verpleeg-/verzorgvoorziening, waaraan een norm van 0,6 pp per eenheid is gekoppeld. Bij 19 woonzorgeenheden leidt dit tot 11,4 parkeerplaatsen. De 'bedrijfswoning' van het zorggehtpaar wordt berekend als een vrijstaande woning en vraagt om 2,3 parkeerplaatsen. Dit brengt het totaal aantal parkeerplaatsen op 13,7 stuks. Er worden daarom 14 parkeerplaatsen gerealiseerd, allen op eigen terrein. Aan de noordzijde van het gebouw 12 stuks voor de 'Verpleeg- zorgvoorziening' en aan de zuidzijde twee parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning. Een en ander sluit aan op de uitgangspunten voor Civiel-Verkeer van de gemeente Bergeijk.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Waterhuishoudkundige systeem Terlo

In het kader van de realisering van Terlo is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Aanvullend op dit waterhuishoudingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar het functioneren van de Breerijt, naar aanleiding van de overstroming van het gebied op 13 en 14 november 2010. In de rapportage zijn ook maatregelen buiten Terlo opgenomen om de capaciteit van het watersysteem te vergroten.

In de genoemde rapportages zijn de kenmerken en het functioneren van het oude watersysteem en nieuwe watersysteem beschreven. Beide rapportages zijn goedgekeurd door Waterschap De Dommel en beoordeeld door Artesia.

Eén van de buiten Terlo genomen maatregelen om de capaciteit van het watersysteem te vergroten, is de tijdelijke berging in de natuurtuin (R5). Deze berging is integraal onderdeel van de oplossing die is ontworpen voor de bergingsproblemen binnen de waterhuishouding van Terlo. Berging R5 is een tijdelijke berging in die zin dat hier niet permanent water geborgen wordt, maar dat de berging alleen bij hevige/ lange regenbuien gebruikt wordt. De berging als zodanig is permanent en inmiddels volledig gerealiseerd.

Huidige situatie

Het gebied Terlo, waar het plangebied onderdeel van is, is in totaal circa 10 hectare groot en heeft een hoogteligging tussen NAP + 30,5 meter en NAP + 32,5 meter. Grof genomen bestaat de bodem uit matig fijn zand dat zwak tot matig siltig is en plaatselijk matig humeus. Op grotere diepten (> 1,50 m-mv) komt plaatselijk matig grof zand voor. In het kader van het plan Terlo is door Oranjewoud een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit de uitgevoerde metingen blijkt dat de gemiddelde doorlatendheid in Terlo 0,1 m/dag is. De locatie leent zich dan ook niet voor het infiltreren van hemelwater. Op basis van meetgegevens uit peilbuizen in het plangebied kan worden geconcludeerd dat het grondwater in Terlo behoorlijk kan stijgen. Door Terlo stroomt de Breerijt. Ten zuiden van het bebouwde gebied van Bergeijk stroomt de Keersop. In Terlo lopen verder nog enkele watergangen tussen de Weebosserweg en de Breerijt. De Breerijt is op diverse plaatsen overkluisd en heeft een afvoerende functie. Het gebied ten noorden van de Weebosserweg en buurtschap Lage Berkt watert af op de Breerijt. Ten westen van Terlo en de voetbalvelden stroomt watergang KS26. Deze watergang zorgt voor de afwatering van de landbouwgebieden ten westen van Terlo.

Het watersysteem

Op basis van de uitgangspunten, randvoorwaarden en wensen van Waterschap De Dommel en de gemeente is voor de gehele wijk een ontwerp voor een watersysteem gemaakt, dat inmiddels ook al is uitgevoerd. Het watersysteem van Terlo wordt gekenmerkt door een aantal waterpartijen waarvoor deels de Breerijt ter hoogte van het gebied Terlo is verbreed en verdiept. De waterpartijen functioneren als waterbergingsvoorziening.

Bij de verschillende keuzen ten aanzien van het watersysteem hebben de grondwaterstanden een grote invloed gehad. Door de regulering van het watersysteem is de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van Terlo aanzienlijk verbeterd. Het watersysteem is met deze invulling robuuster en de kansen op overlast (vanuit grond- of oppervlaktewater) worden kleiner. De huidige watergang de Breerijt is plaatselijk verbreed,

waardoor grote waterpartijen ontstaan. De waterpartijen fungeren als waterberging voor het hemelwater afkomstig van de (toekomstige) bebouwing en verharding. In de waterpartij wordt water geborgen door tijdelijk een peilstijging (met behulp van een stuw met opening) toe te staan. Wanneer de berging 'vol' is wordt ongelimiteerd afgevoerd over de stuw.

Bij extreme situaties ($T=100$) wordt een peilstijging tot maximaal 31,80 m+NAP geaccepteerd. Het uitgangspunt is hierbij dat geen inundatie optreedt vanuit het oppervlaktewater. Na een regenperiode neemt het waterpeil langzaam af door het vertraagd afvoeren van het water via de opening in de stuw. De huidige maatgevende afvoer vanuit het achterliggende afwateringsgebied wordt gewaarborgd. De waterpartij dient, gezien de beoogde beeldkwaliteit, gedurende het gehele seizoen watervoerend te zijn. Voldoende doorstroming en waterdiepte vormen de belangrijkste randvoorwaarden voor een goede waterkwaliteit. De waterpartij staat gedurende het gehele jaar in direct contact met het grondwater (wordt dus niet bedekt met klei), dit bevordert de waterkwaliteit. Wanneer het regent is hemelwater de belangrijkste toevoer van water naar de waterpartij. Doordat de waterpartij beïnvloed wordt door het grondwater is bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de hoogst en laagst voorkomende grondwaterstand.

Het hemelwater afkomstig van daken en bestrating wordt via een hemelwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater. Alle woningen in het plangebied Terlo (en de basisschool) zijn aangesloten op een nieuw vuilwaterriool. Het vuilwaterriool wordt via een nieuw rioolgemaal aangesloten op het bestaand gemeentelijk gemengde rioolstelsel. Hiervan zal ook gebruik van gemaakt worden voor de nieuwe kleinschalige woon/zorgvoorziening.

Ontwatering

In Terlo kan de grondwaterstand in de huidige situatie vrij hoog komen in de nattere perioden van het jaar. Voor de toekomstige wegen en woningen gelden minimeisen voor de benodigde ontwateringsdiepte. Het ophogen van sommige delen van het Terlo is noodzakelijk geweest om aan de ontwateringeisen te voldoen zonder dat de grondwaterstand structureel verlaagd is. De mate van ophoging varieert. Naast de ophoging is het gehele gebied voorzien van drainage. In de cunetten van de wegen is een drainagestelsel aangelegd. De drainage is afgestemd op de gemiddeld hoogste grondwaterstand.

Wateropgave

Voor Terlo is een waterbalans opgesteld waarmee inzichtelijk is gemaakt hoeveel hemelwater binnen het plangebied moet worden geborgen om te voldoen aan de normen van het waterschap. Voor het gebied Terlo is ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan met het waterschap afgesproken dat 40 mm water binnen het plangebied moet worden geborgen, deze hoeveelheid komt overeen met een bui die eens in de 10 jaar ($T=10$) voorkomt. Onder extreme omstandigheden, een bui die eens in de 100 jaar ($T=100$) voorkomt, mag in het plangebied geen schade ontstaan door overstroming van het oppervlaktewater. Uit de berekening blijkt dat het watersysteem voldoet aan de gestelde normen van het waterschap. Een bui met een herhalingstijd van 10 jaar kan volledig worden geborgen en de $T=100$ -bui blijft ruim onder de vloer- en wegpeilen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is onderdeel van het totale ontwikkelingsgebied Terlo en is dus meegenomen bij het bepalen van de wateropgave in het waterhuishoudingsplan. Het waterhuishoudkundig systeem van de wijk Terlo is hierop gedimensioneerd. Hiermee voldoen de bestaande waterbergingsplannen ook aan de nu geldende hemelwaterbergingsseis tot het bergen van minimaal 60 mm. Het verhardingspercentage van het gebied dat binnen de grens van voorliggend bestemmingsplan valt, wordt niet hoger ten gevolge van de beoogde realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening. De bergingsopgave blijft derhalve ongewijzigd. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan past binnen de kaders van het waterhuishoudkundig plan voor Terlo en de daarin geformuleerde wateropgave. Aanpassing of aanvulling van het waterhuishoudkundig plan is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De bestemmingswijziging en de omvang van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het aspect water vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Natuur

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van de gebiedsbescherming is door de Natuurbank Overijssel een Aeries-calculatie uitgevoerd. De conclusies van de rapportage zijn hier beschreven. De gehele rapportage is als bijlage toegevoegd aan dit document.

4.2.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Om te beoordelen of het plan in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedsfeer van de emissie van NOx, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NOx, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. Ten behoeve van deze beoordeling is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van het concept ontwerp bestemmingsplan. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden in februari 2023 berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage onderdeel van dit bestemmingsplan, hieronder volgt enkel de conclusie.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NOx-emissie van 6,5 kg/jaar en een NH3-emissie van 0,6 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied in Nederland en/of België. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 1 toegevoegd.

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NOx-emissie van 19,4 kg/jaar en een NH3-emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied in Nederland en/of België. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbeschermingvergunning aangevraagd te worden.

Aangezien er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied in Nederland en/of België, gedurende de ontwikkel- en gebruiksfase, leidt uitvoering niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen natuurvergunning aangevraagd te worden.

4.2.2 Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Mogelijk bezetten sommige beschermde grondgebonden zoogdiersoorten er een verblijf- en voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)verblijfplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibie- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis en de functie van het plangebied als foerageergebied voor sommige foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Conclusie

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve consequenties heeft voor de ecologische waarden in en rondom het plangebied zoals beschreven in de Wet Natuurbescherming.

4.3 Cultuurhistorie en Archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is in dit bestemmingsplan een paragraaf cultuurhistorie opgenomen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het noordelijke en zuidelijk gelegen bebouwingslinten van respectievelijk de Weebosserweg en het Loo hebben cultuurhistorische waarde, omdat deze de historische ontwikkeling van de kern Bergeijk laat zien.

In het plangebied zelf zijn geen waardevolle elementen of structuren en beschermde cultuurhistorische waarden aangegeven. In de directe omgeving van het plangebied ligt een aantal rijksmonumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden.

Centraal door het plangebied loopt de historische loop van de beek de Breerijt. Bij de planvorming voor Terlo is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Zo blijft de Breerijt behouden als centrale ruggengraat van het gebied en worden de dorpslinten Loo en Weebosserweg gerespecteerd. De realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening schikt zich naar de stedenbouwkundige structuur van Terlo. Er is geen sprake van de aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3.3 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudens waardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

In de gemeentelijke erfgoedkaart is voor het plangebied aangegeven dat er geen archeologische verwachtingen zijn. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal bedrijven. Op ca. 32 meter ten oosten van het plangebied is aan de Weebosserweg 29 een installatiebedrijf gevestigd. Voor dit bedrijf is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Deze functie heeft een richtafstand van maximaal 30 meter. Op ca. 150 meter ten westen van het plangebied ligt een sport functie. Deze functie heeft een richtafstand van 50 meter.

Op ca. 630 meter ten noorden van het plangebied is een kwekerij gevestigd met akkers waarop open teelt (struiken en coniferen) plaatsvindt. De gronden behorende tot deze kwekerij reiken tot op ca. 28 meter van het plangebied. Dergelijke open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift).

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de richtafstanden van het meerendeel van de genoemde bedrijven die rondom het plangebied aanwezig zijn. De mate van hinder geproduceerd door deze bedrijven is reeds nader vastgelegd in milieuvergunningen of omgevingsvergunningen.

Wel ligt het plangebied binnen de richtafstand die wordt gehanteerd voor de akkers waarop open teelt plaatsvindt. Het vigerende bestemmingsplan voorziet echter al in woningbouw op de locatie van het plangebied. Ook is er ten oosten van de akkers een woonlocatie gelegen, aangrenzend aan de akker. De huidige functie en bestaande woning zijn daarom maatgevend in de gebruiksmogelijkheden van de akker. Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan zal de situatie hetzelfde blijven en de bedrijfsvoering van de kwekerij niet negatief worden beïnvloed. Geconcludeerd wordt daarom dat het aspect bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het plan.

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die gedezoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. De gemeente Bergeijk heeft aangegeven dat de omliggende wegen (incl. Weebosserweg), voordat het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld, zogenaamde 30 km/uur wegen zijn. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn er geen verplichtingen uit de Wet geluidhinder van toepassing. In jurisprudentie is echter bepaald dat voor dergelijke wegen bij een ruimtelijke procedure wel een akoestische afweging noodzakelijk is. In overleg met de Omgevingsdienst is om deze reden een akoestisch onderzoek uitgevoerd, ten behoeve de toekomstige geluidbelasting te onderzoeken. Aangevoerd moet worden dat ter plaatse van het te realiseren Gastenhuis sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Door GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de ruimtelijke procedure. Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting, als gevolg van het verkeer op de drie omliggende wegen, op het maatgevende beoordelingspunt ten hoogste 48 dB Lden (incl. aftrek art. 110g Wgh) bedraagt. Daarmee is de geluidbelasting niet hoger dan de wettelijk voorkeursgrenswaarde (48 dB Lden) voor gezoneerde wegen. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Met betrekking tot wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen geconstateerd om het Gastenhuis te realiseren.

Conclusie

De gemeente Bergeijk heeft aangegeven dat de omliggende wegen (incl. Weebosserweg), voordat het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld, zogenaamde 30 km/uur wegen zijn. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn er geen verplichtingen uit de Wet geluidhinder van toepassing. In jurisprudentie is echter bepaald dat voor dergelijke wegen bij een ruimtelijke procedure wel een akoestische afweging noodzakelijk is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft een wijziging van de bestemming wonen, naar maatschappelijk - zorgwonen. Deze ontwikkeling is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool. De rekenpunten aan de Loo zijn het dichtstbij gelegen. De representatieve waarden zijn in onderstaande tabel afgezet tegen de daarvoor geldende wettelijke grenswaarden:

	Meetwaarden 2020	Wettelijke grenswaarde
NOx	12.1 µg/m ³	40 µg/m ³
PM10	17.0 µg/m ³	40 µg/m ³
PM2,5	9.1 µg/m ³	25 µg/m ³

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% zal dan ook niet worden overschreden. Daarnaast zijn de gemeten waarden aanzienlijk lager dan de daarvoor geldende wettelijke grenswaarden. Ook het aantal overschrijdingsdagen is met 6 lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Daarmee blijft ruim onder de wettelijke grenswaarden gebleven zoals opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Geur

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekeningen gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand vanuit het dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object binnen de bebouwde komen minimaal 100 meter zijn en buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter zijn. Deze afstand wordt gemeten vanuit het emissiepunt van het dierenverblijf.

Het dichtsbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op ca. 350 meter ten westen van het plangebied. Daarmee is het plangebied ruim de invloedssfeer van het bedrijf gelegen.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van omliggende agrarische bedrijven. Ook vormt de herziening van het bestemmingsplan geen nieuwe beperkende factor voor omliggende woonbestemmingen, aangezien de ontwikkeling geen geurcontour met zich meebrengt. Geconcludeerd wordt daarom dat het aspect Geur geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het plan.

4.7 Volksgezondheid

Endotoxinen toetsingskader 1.0

In 2016 zijn verschillende onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen.

Voor endotoxinen is nog geen wettelijke norm vastgesteld. Er is een advieswaarde voor omwonenden door de Gezondheidsraad voorgesteld (30 EU/m³) welke door het ondersteuningsteam en de GGD is overgenomen. Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Noord-Brabant zijn individuele endotoxine cirkels te trekken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de bovengenoemde Notitie. Binnen deze cirkels of risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³).

Conclusie endotoxinen

Aan de Puttendijk 5 was tot voor kort het dichtsbijzijnde emissiepunt gelegen, op ca. 400 meter van het plangebied. Het bestemmingsplan van deze locatie is echter eind 2021 middels een ruimte-voor-ruimte regeling omgezet naar een woonlocatie, waardoor de bedrijfsvoering hier is stopgezet en het emissiepunt verdwenen is. Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader 1.0 blijkt dat er in de oude situatie geen sprake is van een overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad. De huidige situatie is na het stopzetten van het bedrijf alleen maar verbeterd. De risico's voor volksgezondheid worden voldoende beperkt.

Geitenhouderijen

Verspreid over het grondgebied van de gemeente Bergeijk zijn drie geitenhouderijen aanwezig. Uit de VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee heeft de gemeente zich afgevraagd of woningbouwontwikkelingen binnen de 2 km nog verantwoord zijn. Met andere woorden is de vraag of er sprake van een goede ruimtelijke ordening bij het voornemen tot woningbouw binnen afstand van 2 km van een geitenhouderij. Het plangebied is op ca. 1,95 km vanaf een geitenhouderij gelegen. Daarmee is het plangebied binnen een straal van 2 km rondom een geitenhouderij gelegen.

Conclusie geitenhouderijen

De afweging van de gemeente Bergeijk is opgenomen in een memo (Omgekeerde werking geitenmoratorium, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, dd 4 juni 2018). Dit memo is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Uit de memo volgt dat de gemeente medewerking kan verlenen aan de bouw van enkele woningen of een kleine woonwijk. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van de bouw van een zorginstelling met maximaal 19 woonzorgeenheden, een logeerkamer en een beheerderswoning, of 22 woonzorgeenheden met een logeerkamer indien er geen beheerderswoning wordt gerealiseerd op een locatie die in het vigerende bestemmingsplan bestemd is voor woningbouw.

Het plangebied ligt bovendien niet dicht bij de betreffende geitenhouderij dan dat reeds bestaande woningen dat zijn. Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een ontwikkeling die gericht is op voorzieningen waar grote groepen, kwetsbare mensen gebruik van zullen maken. Rekening houdend met de zorgvuldige afweging die door de gemeente is gemaakt betekent dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon-, en leefklimaat.

4.8 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

De gemeente Bergeijk heeft 28 juni 2016 de bodemkwaliteitskaart gemeente Bergeijk 2016-2021 (inclusief onderbouwing/toelichting) en bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. Volgens de Richtlijn bodemkwaliteitskaarten moet een bodemkwaliteitskaart periodiek (eens per 5 jaar) opnieuw beleidsmatig worden vastgesteld. In september 2021 heeft de gemeente Bergeijk daarom een actualisatie van de bodemkwaliteitskaart laten uitvoeren.

Op de bodemkwaliteitskaart zijn de verschillende bodemfuncties aangegeven, waarbij het bodemgebruik is ingedeeld in de klassen 'Wonen', 'Industrie' en 'overig bodemgebruik'. Onder het laatstgenoemde gebruik vallen landbouw en natuur. De bodemfunctieklassenkaart is een weergave van het huidige en eventueel toekomstige gebruik van de bodem. Deze kaart geeft gebieden of zones weer die elk gekenmerkt worden

door een uniforme bodemopbouw en een specifieke gebruikshistorie. De kaart geeft inzicht in deze kenmerken en in de daarmee samenhangende fysische en chemische kwaliteit van de bodem. Op de bodemkwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als geschikt voor wonen.

Om aan te tonen dat de bodem inderdaad geschikt is voor het beoogde gebruik, is in opdracht van de gemeente Bergeijk door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. voor heel Terlo-Noord een actueel historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het historisch vooronderzoek is om na te gaan of er een verdenking is van een mogelijke bodemverontreiniging. En zo ja, voor welke parameters de betreffende locatie als “verdacht” moet worden aangemerkt.

Uit het historische bodemonderzoek blijkt dat in de omgeving van de onderzoekslocatie in het verleden verschillende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Hierbij zijn meerdere verontreinigingen aangetroffen, welke ook zijn gesaneerd. Een eerder uitgevoerd onderzoek op onderhavige onderzoekslocatie heeft alleen licht verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van het uitgevoerde onderzoek concludeert Lankelma Geotechniek Zuid B.V. dat de bodem / grond ter plaatse van de gehele locatie Terlo-Noord, ten gevolge van het (voormalige) gebruik van de bodem en/of (voormalige) activiteiten op de locatie, als ‘onverdacht’ beschouwd kan worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Vanuit planvorming zijn voor de VeiligheidsRegio BZO geen bezwaren mits er uiteraard wordt voldaan aan de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een gezondheidszorgfunctie. Hiervoor kent de brandweer een A-water behoefte (binnen 3 minuten beschikbaar). Uit gegevens van bluswatervoorzieningen blijkt dat er een brandkraan op de hoek/weg tegenover het te realiseren gebouw is gesitueerd. Deze brandkraan is gelegen binnen 40 meter van het plangebied en kan worden aangemerkt als A-water. Deze heeft een opbrengst van ongeveer 1000 liter/min, wat overeenkomt met minimaal 60 m³/uur bij een intrededruk van minimaal 0,5 bar bij afname gedurende 1 uur. Er wordt daarmee voldaan aan de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening

Op ca. 860 meter ten noorden van de locatie is een handelsbedrijf in lichaamsverzorgingsproducten gevestigd. Een gedeelte van de producten kan bestaan uit brandbare vloeistoffen (ADR klasse 3), waardoor het bedrijf is aan te merken als een Bevi-inrichting. De realisatie van een Bevi-inrichting paste niet in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein, maar is middels een separate bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan dat hiervoor is opgesteld staat bekend als 'Bokkerijder 12a Waterlaat, Bergeijk'. In de regels ervan is onder meer het maximum aan brandbare vloeistoffen beperkt en is bepaald dat de risicocontour niet buiten de inrichtingsgrens mag reiken. Daarnaast zijn ten behoeve van

het bestemmingsplan berekeningen voor het groepsrisico uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijft. De normwaarde wordt bereikt bij $N = 10$, $f = 1,28 \cdot 10^{-8}$ /jaar en betreft $0,0013 \times$ de oriënterende waarde. De realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening in het plangebied draagt niet in betekenende mate bij aan een toename van het groepsrisico voor dit bedrijf. De realisatie van een kleinschalig woon/zorgvoorziening levert daarom geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van het handelsbedrijf.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling richt zich op de realisatie van een kleinschalige woon/zorgvoorziening op een perceel waar reeds woningbouw is toegestaan. Voorgenomen ontwikkeling brengt geen externe veiligheidsfactoren met zich mee. Op ca. 860 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een Bevi-inrichting. Aangezien de oriënterende waarde ruim onder de normwaarde is gelegen en het plangebied op ca. 860 meter van de inrichting is gelegen, ontstaan er met de realisatie van de kleinschalige woon/zorgvoorziening geen beperkingen vanuit het aspect externe veiligheid. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.10 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is;
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van maximaal 19 woonzorgeenheden, een logeerkamer en een beheerderswoning, of 22 woonzorgeenheden met een logeerkamer indien er geen beheerderswoning wordt gerealiseerd. Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Ten behoeve hiervan is een Vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, zoals opgenomen in bijlage 5 van dit bestemmingsplan.

Conclusie projectgebied

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk heeft gezien de aanmeldnotitie en vormvrije MER-beoordeling inzake het bestemmingsplan 'Gastenhuis Terlo' van februari 2022 besloten dat geen MER-procedure voor dit bestemmingsplan hoeft te worden gevolgd, omdat uit de aanmeldnotitie en onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd is gebleken dat de hierin beoogde ontwikkeling geen belangrijke negatieve milieueffecten kan veroorzaken die een volwaardige MER-procedure wenselijk of noodzakelijk maken. Dit college besluit is opgenomen onder bijlage 6 van de toelichting.

5. Planbeschrijving

5.1 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Op de hoek van de Weebosserweg wordt een kleinschalige woonzorgvoorziening voor dementerenden gerealiseerd. Het initiatief hiervoor is genomen door Het Gastenhuis. Het Gastenhuis is een nieuwe, kleinschalige zorgformule voor mensen met dementie. Zij biedt zorg aan hen die een Wet Langdurige Zorg-indicatie hebben en daarmee recht op het wonen in een instelling. Het Gastenhuis voorziet in deze woonbehoefte.

Elk Gastenhuis wordt geleid door een inwonend zorg(echt)paar. Zij zijn verantwoordelijk voor alle zorg die in en vanuit hun huis geboden wordt en doen er alles aan om het Gastenhuis tot een veilige haven te maken voor mensen met dementie uit de omgeving.

Bij het Gastenhuis staan respect voor de gasten en behoud van eigen regie voorop. De persoonlijke assistenten, die bij mensen thuis komen, treden toe tot de reeds bestaande sociale netwerken. Zij helpen hen dit netwerk zo goed mogelijk in stand te houden, zo zelfstandig mogelijk te blijven functioneren en vooral hun eigen ritme te blijven leven. Hierbij is onder andere veel aandacht voor goede voeding en lichaamsbeweging. Ook eenmaal inwonend in het Gastenhuis, blijven deze zaken voorop staan.

Belangrijk in de zorg voor mensen met dementie is ook een goede medische begeleiding. Mensen met dementie zijn extra kwetsbaar, omdat zij vaak niet meer in staat zijn om aan te geven dat er iets niet in orde is. Een Gastenhuis heeft daarvoor geen artsen in dienst, maar werkt samen met de plaatselijke huisarts. Indien nodig kunnen zorg(echt)paren ruggespraak houden met een team van specialisten in de ouderengeneeskunde en dementie.

Elk Gastenhuis betekent een substantieel aantal nieuwe banen in de gemeente. Minimaal zullen er 20 tot 25 mensen werkzaam zijn. Het zorg(echt)paar stuurt op aanname van medewerkers uit de gemeente; in de directe omgeving van het Gastenhuis. Onnodig autogebruik wordt ontmoedigd.



Afbeelding 5.1: Beoogde situatie (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

Naast gespecialiseerde verpleegkundigen en verzorgenden biedt het Gastenhuis ook mensen met een andere achtergrond als gastheer/vrouw of kok een werkplek. Ook wordt op locaties veel gewerkt met opleidingsinstituten om mensen de kans te geven werken en leren te combineren (met intensieve begeleiding en boventallig aan het vaste team). Mensen met een participatie behoefte zijn ook welkom.

Op basis van het door Het Gastenhuis vastgestelde programma van eisen worden er 20 appartementen voor bewoners gerealiseerd, waarvan twee voor dubbele bewoning. Op basis van het programma van eisen worden daarnaast diverse ontmoetings-, activiteitenruimten en facilitaire ruimten (woon-/eetkamer, keuken, kantoor etc.) gerealiseerd. Het woonhuis voor het zorg(echt)paar bevindt zich in hetzelfde gebouw. Optioneel kan het woonhuis voor het zorg(echt)paar worden getransformeerd naar 3 extra zorgappartementen.

Op basis van het programma van eisen zijn door B+O een tweetal modellen ontwikkeld op basis van het in samenwerking met Het Gastenhuis opgestelde programma van eisen. Het resultaat is een tweetal modellen, namelijk een 2-laagse en 3-laagse model. Afhankelijk van de bebouwingskenmerken rondom het plangebied is een van de twee modellen beter geschikt. Gezien de ligging en omvang van het plangebied en de maat/schaal van de woningbouw rondom het plangebied gaat voorgenomen ontwikkeling uit van de realisatie van het 3-laagse model, waarbij de architectuur aansluit op de lokale bebouwingskenmerken.

De ruimtelijke inpassing van het 3-laagse Gastenhuis is vergelijkbaar aan de ruimtelijke inpassing van een statig woningbouwblok. Het ontwerp van het gebouw is alzijdig opgezet, waarbij de voorzijde met entree gericht is op de inrit van het perceel en het parkeerterrein.



Afbeelding 5.2: Ontwerp voorgevel (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

Parkeren en verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een inrit aan de Weebosserweg. Dit is de doorgaande weg richting 't Loo, Bergeijk en Weebosch. In Het Gastenhuis wonen mensen die geen auto (meer) rijden, personeel komt bij voorkeur uit de directe omgeving (met de fiets). Het zorg(echt)paar woont "aan huis". Het bezoeken van bewoners door familie en vrienden kan elke dag op ieder tijdstip. Medewerkers zijn gedurende de dag wisselend aanwezig in het rooster. Zo als onderbouwd in paragraaf 3.3.3 worden er op basis van de parkeernormen van de gemeente Bergeijk 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor de medewerkers en bezoekers van het Gastenhuis zal een fietsenstalling gerealiseerd worden waarin ruimte is voor circa 10-15 fietsen. De fietsenstalling is opgenomen in het erfinrichtingsplan.

Daarnaast is de capaciteit en omvang van de omliggende wegen ruim voldoende voor de verkeersbewegingen die dit plan met zich mee brengt. Er hoeven zodoende geen wijzigingen in de bestaande infrastructuur te worden gedaan.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is niet allesomvattend. Een aantal zaken zal met behulp van andere instrumenten vastgelegd moeten worden of is reeds elders vastgelegd. Voor zover vanuit de visie relevant is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven welke instrumenten ingezet worden. Gedacht kan worden aan de afstemming met de bouwverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Keur van het Waterschap, monumentenverordening et cetera. Ook door de gemeente opgestelde beleidsregels, (zoals welstandsbeleid) kunnen daarbij een rol spelen. Voorop staat dat het bestemmingsplan zuiver blijft in die zin dat het een ruimtelijk ordeningsinstrument blijft. Het bestemmingsplan kan wel een schakel vormen tussen de verschillende instrumenten.

Bij dit bestemmingsplan wordt aangesloten op de plansystematiek van het moederplan 'Terlo 2017'. Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd. Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

6.2 Algemene toelichting regels

6.2.1 Inleiding

De regels van het bestemmingsplan Gastenhuis Terlo bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Dit conform 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012 en de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Hieronder wordt de opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.2.2 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Omschrijvingen van de begrippen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtematen en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ook is in dit artikel bepaald dat een kleine overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen met maximaal 1 meter is toegelaten.

6.2.3 Bestemmingsregels

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (goot- en bebouwingshoogte, dakhelling etc.);
- Nadere eisen; extra voorwaarden om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit;
- Specifieke gebruiksregels: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

6.2.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene regeling m.b.t. ondergronds bouwen

Hierin is opgenomen een algemene regeling voor het ondergronds bouwen met bijbehorende maatvoering.

Algemene gebruiksregels

Hierin is opgenomen een algemene regeling voor welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Overige regels

In het artikel 'Overige regels' zijn regels opgenomen voor wat betreft parkeren en laden/lossen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De tekst is letterlijk verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.3 Toelichting bestemmingen

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden, verhardingen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. De beoogde maatschappelijke voorziening is een voorziening voor verzorging en begeleiding (24-uursverblijf) van mensen met een WLZ-indicatie voor dementie in maximaal 19 zorgeenheden, een logeerkamer en een bedrijfswoning, of 22 zorgeenheden met logeerkamer indien er geen bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Er wordt daarom de aanduiding 'Maatschappelijk-zorginstelling' opgenomen, zodat andere maatschappelijke voorzieningen zijn uitgesloten.

7. Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Bergeijk en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin ook een regeling voor eventuele planschade is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Bergeijk zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van een kleinschalige woon/zorgvoorziening op het perceel aan de Weebosserweg te Bergeijk.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Wettelijk vooroverleg

Het bestemmingsplan Gastenhuis Terlo is medio 2022 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro aan de vaste overlegpartners voorgelegd. Diverse overlegpartners hebben hiervan gebruik gemaakt en hebben een reactie gegeven op het plan. De gemaakte opmerkingen en/of aanvullingen zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

In het kader van burgerparticipatie heeft de initiatiefnemer voorafgaand aan de tervisielegging omwonenden tijdens een omgevingsdialoog geïnformeerd over de planontwikkeling. Tijdens deze omgevingsdialoog zijn door omwonenden diverse vragen gesteld, welke de initiatiefnemer, samen met adviseurs en de gemeente Bergeijk, van een toelichting heeft voorzien. De omgevingsdialoog heeft niet geleidt tot concrete aanpassingen van het plan.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft met ingang van 9 maart 2023 januari gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn er géén zienswijzen ingekomen

Bijlagen

Bijlage 1. Aeries-calculatie

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek

Bijlage 3. Omgekeerde werking geitenmoratorium

Bijlage 4. Historisch bodemonderzoek

Bijlage 5. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 6. Besluit mer Gastenhuis Terlo